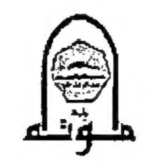


جامعة مؤتة

عمادة الدراسات العليا

أجور المساكن في المناطق المحيطة بجامعة مؤتة: أنماط توزيعها الجغرافي والعوامل المؤثرة في تباينها

إعداد الطالبة

مي زياد النوايســة

إشراف

الدكتور زكي مشوقة

رسالة مقدمة إلى عمادة الدراسات العليا
استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجــــة
الماجستير في الجغرافيــا قسم الجغرافيــا

جامعة مؤتة، 2005

بسم الله الرحمن الرحيم



MUTAH UNIVERSITY
Deanship of Graduate Studies

جامعة مؤتة
عمادة الدراسات العليا

نموذج رقم (14)

إجازة رسالة جامعية

تقرر إجازة الرسالة المقدمة من الطالبة مي زياد النوايسه الموسومة بـــ:

أجور المساكن في منطقة جامعة: أنماط توزيعها الجغرافي والعوامل المؤثرة في تباينها

استكمالا لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الجغرافيا.

القسم: الجغرافيا.

	التوقيع	التاريخ	
د. زكي مشوقه		2005/5/11	مشرفاً ورئيسا
أ.د. صالح سلامه الكساسبه		2005/5/11	عضواً
أ. د. موسى سمحة		2005/5/11	عضواً
د. نايف الروسان		2005/5/11	عضواً

عميد الدراسات العليا

أ.د. أحمد القطامين

MUTAH-KARAK-JORDAN
Postal Code: 61710
TEL :03/2372380-99
Ext. 5328-5330
FAX:03/ 2375694
e-mail: dgs@mutah.edu.jo sedgs@mutah.edu.jo
http://www.mutah.edu.jo/gradest/derasat.htm

مؤته – الكرك – الاردن
الرمز البريدي :61710
تلفون :03/2372380-99
فرعي 5328-5330
فاكس 03/2 375694
البريد الالكتروني
الصفحة الالكترونية

الإهداء

إلى الأيدي البيضاء التي أعطت وما تخلت والتي جادت فأحسنت، إلى من ربتني بدموعها وحنانها إلى ربيع عمري....والدتي الحبيبة.

إلى الذي تعب في سبيل راحتي وزرع الزهور في دروب حياتي....والدي العزيز ،إلى الذين ما توانوا من اجلي....اخوتي الأعزاء (طارق وطلال ولانا ومنال وأماني وتهاني) . إلى كل من أمدني بالأمل وساهم في إتمام هذا العمل.

إليهم جميعاً خالص حبي وتقديري.

مي زياد النوايسة

شكر وتقدير

الحمــد لله الــذي أعانني على إتمام هذا الجهد العلمي بفضله وتوفيقه، وأمدنـــي بالــصبر والقوة لاتمامه، ولا يسعني الآن الا أن أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى الدكتور زكي مشوقة الذي اشرف على هذه الرسالة وكان لـــي خير موجه، وأمدني بنصائحه العلمية، فكان لتوجيهاته الدور في إنهاء هذه الرسالة.

كمـا أتقــدم بالشكر والتقدير الى أعضاء لجنة المناقشة الأستاذ الدكتور موســى سمحة / الجامعة الأردنية والأستاذ الدكتور صالح الكساسبة والدكتور نايف الروسان الذين تحملوا أعباء دراسة هذه الرسالة وتقديم الملاحظات التي أثرت الموضوع بإذن الله.

مي زياد النوايسة

فهرس المحتويات

الفصل الثالث: المنهجية وتصميم البحث

قائمة الجداول

قائمة الأشكال

قائمة الملاحق

الملخص

أجور المساكن في المناطق المحيطة بجامعة مؤتة:
أنماط توزيعها الجغرافي والعوامل المؤثرة في تباينها

مي زياد النوايسة

جامعة مؤتة 2005

هدفت هذه الدراسة إلى: تحديد المناطق الجغرافية التي شهدت توسعا أكثر من غيرها في مجال الاستخدام السكني، ومعرفة أنماط اختلاف أجور السكن بين البلدات المحيطة بجامعة مؤتة (البوابة الشمالية، البوابة الجنوبية، مؤتة، المزار الجنوبي، مرود ومدين، العدنانية، المرج) ، ومعرفة العوامل التي تؤثر إيجاباً أو سلباً في التوزيع الجغرافي لأجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة، إضافة إلى معرفة الخصائص الهيكلية والموقعية للمساكن التي تؤجر في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة. وقد توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

1. كان لجامعة مؤتة أثر ملحوظ على منطقة الدراسة تمثل في زيادة عدد السكان وكذلك زيادة أعداد رخص البناء والمهن التجارية.
2. تفاوت الأجرة الشهرية من موقع لأخر داخل منطقة الدراسة حيث كانت مرتفعة في مناطق البوابة الشمالية والبوابة الجنوبية ومؤتة ومرود والمرج بينما كانت منخفضة نسبياً في المزار ومدين والعدنانية.
3. فسرّت المتغيرات المستقلة (الأثاث، والتدفئة، والحارس وعاملة النظافة، وعدد الحمامات، والمساحة، وعمر البناء) ما نسبته 0.92 في تباين المتغير المعتمد (أجور السكن) بينما لم يكن للمتغيرات الأخرى تأثير مهم.
4. توصي الدراسة بتوفير المساكن التي تتوفر فيها الأثاث والتدفئة المركزية وعاملة النظافة والحارس، كما توصي بإجراء دراسات مماثلة تأخذ في الاعتبار متغيرات أخرى مثل رغبة الأفراد وميولهم بالنسبة لاختيار مناطق سكنهم.

Abstract

Housing Rent in Mutah University Area:
The Pattern of Their Spatial Distribution , and the Determinants of their Variance.

Mai Ziad Al- Nawaiseh
Mutah University , 2005

This study aimed to: identify the geographical areas which had the most expansion in residential land use ; know the patterns of rent differences among the surroundings of Mutah University (Northern Gate Area , Southern Gate Area , Mutah , AL - Mazar , Mirwid , Middeen , Adnaneyah , and Al - Marg) ; investigate the positive and negative determinants of the spatial distribution of the rent ; and finally , to show the structural and locational characteristics of the housing units in the surroundings of Mutah University. The study revealed the following results:

1. Mutah University had a significant effect on the study area in terms of: population growth , the number of liscences offered for buildings and commercials.
2. The monthly rent in the study area varied from one location to another. It showed higher rents at the Northern gate , Southern gate , Mutah ,Mirwid and AL- Marg because of their relative Location from the University. While they were lower at AL- Mazar , Middeen and AL- Adnanyeh.
3. The independents variables (furniture , heating , security , janitor , number of bathrooms , area , and building age) explained 0.92 of the variance in housing rents. However , the other variables were not significant.
4. The study suggests supplying all the housing units with furniture ,central heating , janitor , and security , In addition, further investigations of other variables are recommended, such as individuals desire and preference regarding their residence location.

الفصل الأول

خلفية الدراسة ومشكلتها

1.1 المقدمة

تأسست جامعة مؤتة في 30 آذار عام 1981 م كمؤسسة للتعليم العالي في جنوب الأردن.وتم ضم كلية الشرطة الملكية للجامعة تحت اسم كلية العلوم الشرطية بتاريخ 1981/4/23 لتكون أول كلية من كليات الجامعة، ثم أنشئت كلية العلوم العسكرية بالجامعة عام 1984 واستقبلت أول أفواجها في مقر الجامعة الحالي في مؤتة في العام الدراسي 1985/1984.

وفي عام 1986 تم إنشاء الجناح المدني بالجامعة بجوار الجناح العسكري، وتم قبول(302)طالبا وطالبة وتزايدت أعداد الطلبة حتى بلغت(17277)طالبا وطالبة، في العام الجامعي 2003-2004.كما هو موضح في الجدول(1)وشكل رقم(1). وقد ازداد عدد الكليات من كلية واحدة إلى أثنى عشر كلية أكاديمية هي: كلية الآداب، كلية العلوم الاجتماعية، كلية العلوم، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، كلية الهندسة، كلية الحقوق، كلية التربية، كلية الزراعة، كلية العلوم الرياضية، كلية التمريض، كلية الطب، كلية الشريعة.

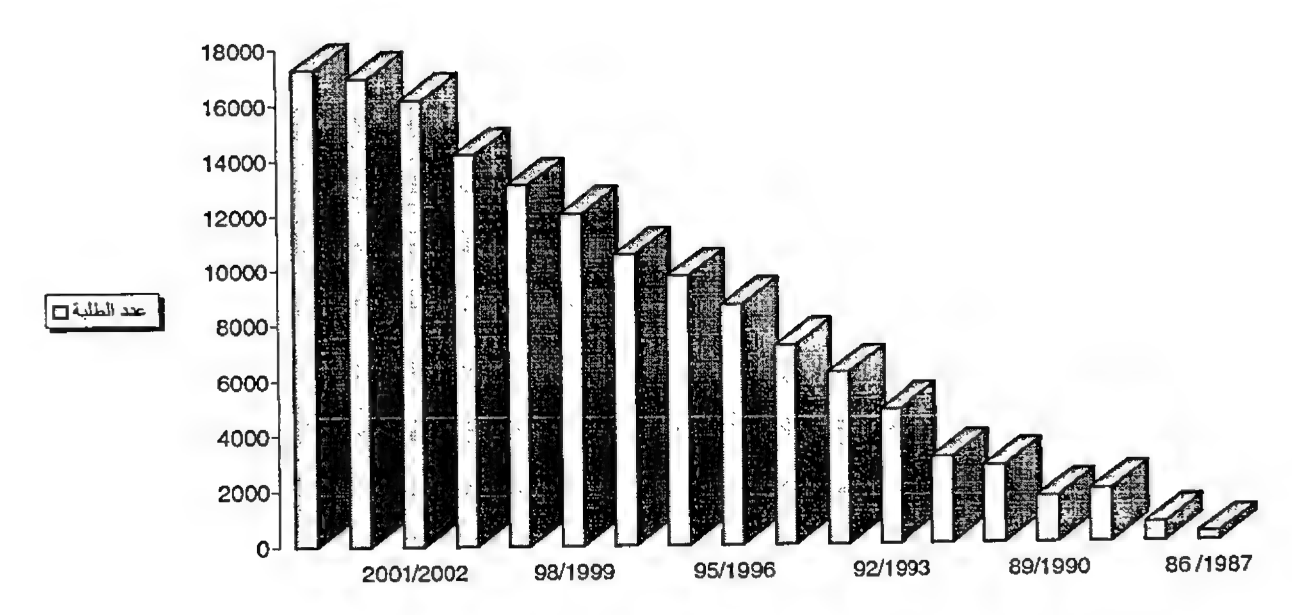
ونظراً لهذا العدد الكبير من الطلاب والطالبات تزايد الطلب على السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة. ولمواجهة هذا الطلب المتزايد شهدت المنطقة نشاطا ملحوظا في البناء والامتداد العمراني، إما على شكل شقق سكنية منفردة أو بنايات تضم غرفا وشققا مجمعة.وقد بلغ عدد رخص البناء في منطقة الدراسة التي منحتها بلديات مؤتة و المزار الجنوبي و العدنانية المرج و مرود ومدين (2701) رخصة في الفترة 1997-2004، كما هو موضح في الجدول(2)والشكل رقم(2). وقد تضاعف عدد الرخص خلال تلك الفترة. وهذا النشاط في قطاع البناء يدل على أثر جامعة مؤتة على التوسع العمراني، حيث كانت الوظيفة السائدة في منطقة مؤتة قبل إنشاء الجامعة هي زراعة الحبوب وتربية الماشية.

جدول(1)

أعداد طلبة جامعة مؤتة للفترة 1986-2004

العام الدراسي	عدد الطلبة
1987/ 1986	302
1988/ 1987	658
1989/1988	1887
1990/1989	1654
1991/1990	2773
1992/1991	3087
1993/1992	4798
1994/1993	6184
1995/1994	7190
1996/1995	8688
1997/1996	9746
1998/1997	10539
1999/1998	12039
2000/1999	13100
2001/2000	14199
2002/2001	16163
2003/2002	16954
2004/2003	17277

المصدر : منشورات جامعة مؤتة –مسيرة دائمة في خدمة الإنسان وبناء الوطن2003ص3.



شكل رقم(1)

أعداد طلبة جامعة مؤتة

المصدر : منشورات جامعة مؤتة –مسيرة دائمة في خدمة الإنسان وبناء الوطن2003.

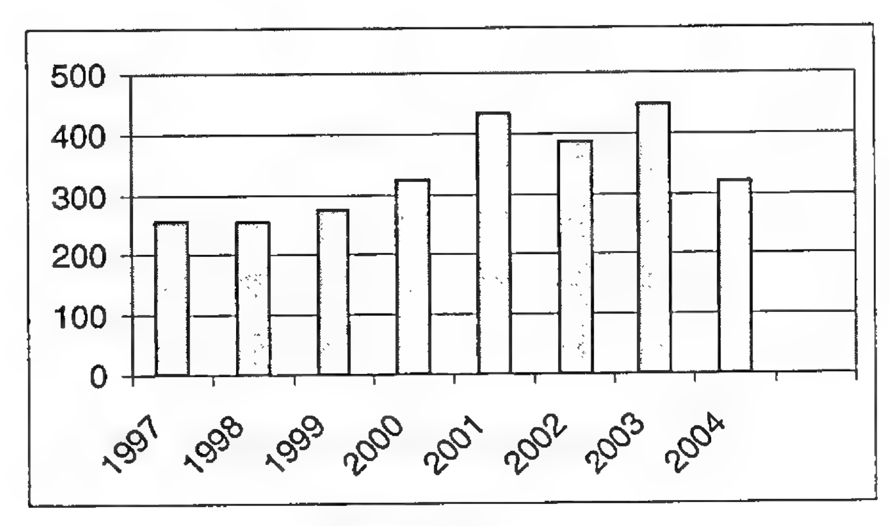
جدول(2)

المجموع الكلي لرخص البناء الممنوحة في منطقة الدراسة

(2004-1997)

السنة	رخص البناء في منطقة الدراسة
1997	257
1998	255
1999	275
2000	325
2001	433
2002	387
2003	448
2004	321
المجموع	2701

المصدر: سجلات بلدية(مؤتة، المزار الجنوبي، العدنانية، المرج،مرود ومدين).



شكل رقم(2)

اعداد رخص البناء في منطقة الدراسة(1997 – 2004)

المصدر : سجلات بلدية(مؤتة، المزار الجنوبي، العدنانية، المرج،مرود ومدين).

أما الآن فقد قلت مساهمة الزراعة وذلك بسبب الزحف العمراني على حساب الأراضي الزراعية .إضافة إلى تنوع الوظائف المرتبطة بأنشطة الجامعة وطلبتها. ومن جهة أخرى شهدت المنطقة زيادة سكانية بسبب نشوء وظائف جديدة في قطاع الخدمات والتجارة، أدت إلى قدوم أعداد كبيرة من الناس إليها، سواء كانوا طلابا أو عاملين في الجامعة أو حتى أهالي المحافظة نفسها. وقد ترتب على هذه الزيادة السكانية ارتفاع أسعار الأراضي في المنطقة بوتيرة سريعة، وزيادة أسعار تأجير الشقق السكنية للسكان الوافدين وخاصة الطلبة. وقد برزت هذه الزيادة أيضا بشكل كبير في السنتين الأخيرتين عندما أخذت طالبات الجامعة باستئجار الشقق السكنية بعد صدور قرار الجامعة الذي يمنع الطالبات غير المستجدات من السكن في السكنات الداخلية التابعة للجامعة،وكذلك بسبب تخلي الجامعة عن سياسة إسكان الطالبات من خلال استئجارها أبنية سكنية خارج الجامعة كما كان معمولاً به في فترة التسعينات.

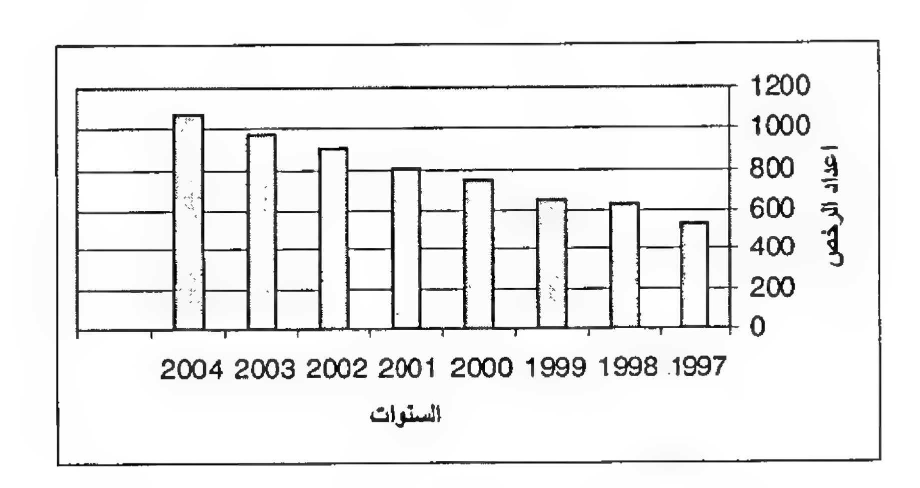
ولم يكن التغيير في مجال السكن فقط بل في الحركة التجارية أيضا، ويتمثل هذا في زيادة أعداد المحلات التجارية في منطقة الدراسة حيث تزايدت أعداد رخص المهن التجارية في الفترة 1997-2004.كما هو موضح في الجدول(3).وهذا يدل على زيادة عدد الطلاب والإقبال المتزايد على كافة الخدمات والاحتياجات الضرورية في حياة الإنسان مما أدى إلى ضرورة مواكبة متطلبات وحاجات الناس المتزايدة وذلك بإنشاء محلات تجارية مختلفة، وهذا بدوره ساعد على خلق فرص عمل لفئات كثيرة من الناس، و ساهم في حل جزء كبير من مشكلة البطالة. وخلال السنوات السابقة لوحظ بان طلبة جامعة مؤتة يواجهون أثناء بحثهم عن سكن مناسب في بداية كل عام جامعي أجواء من المنافسة على الشقق يصاحبها ارتفاع في أجور السكن، الأمر الذي يدفع الطلبة إلى الاشتراك كمجموعات في السكن الواحد بمعدل اثنين وأحيانا ثلاثة أفراد في الغرفة الواحدة.وتتفاوت أجور السكن من بناية لأخرى ومن موقع لآخر وهي مشكلة يعاني منها الطلبة في بداية كل عام جامعي.

جدول(3)

المجموع الكلي لرخص المهن التجارية في منطقة الدراسة للفترة 1997 –2004

السنة	الرخص
1997	527
1998	634
1999	647
2000	750
2001	803
2002	906
2003	976
2004	1077

المصدر : سجلات بلدية(مؤتة، المزار الجنوبي، العدنانية، المرج، مرود ومدين).



شكل رقم(3)

أعداد رخص المهن التجارية

2.1 مشكلة الدراسة

تتباين المناطق السكنية في محيط جامعة مؤتة من حيث الأجور التي يدفعها القاطنون ومعظمهم من الطلبة. وقد لوحظ أن هناك مناطق مرغوبة للسكن ومناطق أخرى غير مرغوبة، هذا التباين في أنماط الطلب يخلق تباينا في أنماط العرض ويؤثر بالتالي على تفاوت الأجور.

ولذلك تبرز الحاجة إلى الدراسة لمعرفة العوامل التي تؤثر في زيادة أجور المساكن في منطقة جغرافية معينة أكثر من غيرها، إضافة إلى تحديد الأماكن الجغرافية التي تشهد تزايداً أكثر من غيرها في أنشطة البناء والعمران، وكذلك إبراز بعض الخصائص الهيكلية لهذه المساكن.

3.1 أهمية الدراسة ومبرراتها

في ضوء ما تقدم تبرز الحاجة لدراسة علمية للمبررات التالية :

1. إبراز دور جامعة مؤتة في التوسع والامتداد العمراني.
2. ضرورة التعرف على العوامل المؤثرة في التوزيع الجغرافي لأجور السكن في منطقة الدراسة.
3. قلة الدراسات التي تناولت جامعة مؤتة بشكل عام و أجور السكنات بشكل خاص.
4. التعرف على المواقع الجغرافية الأكثر رغبة للسكن من قبل الطلبة.
5. رفد الدراسات المتعلقة بالتوزيع الجغرافي لاستعمالات الأراضي السكنية في المدن الأردنية عامة وفي مدن محافظة الكرك خاصة .

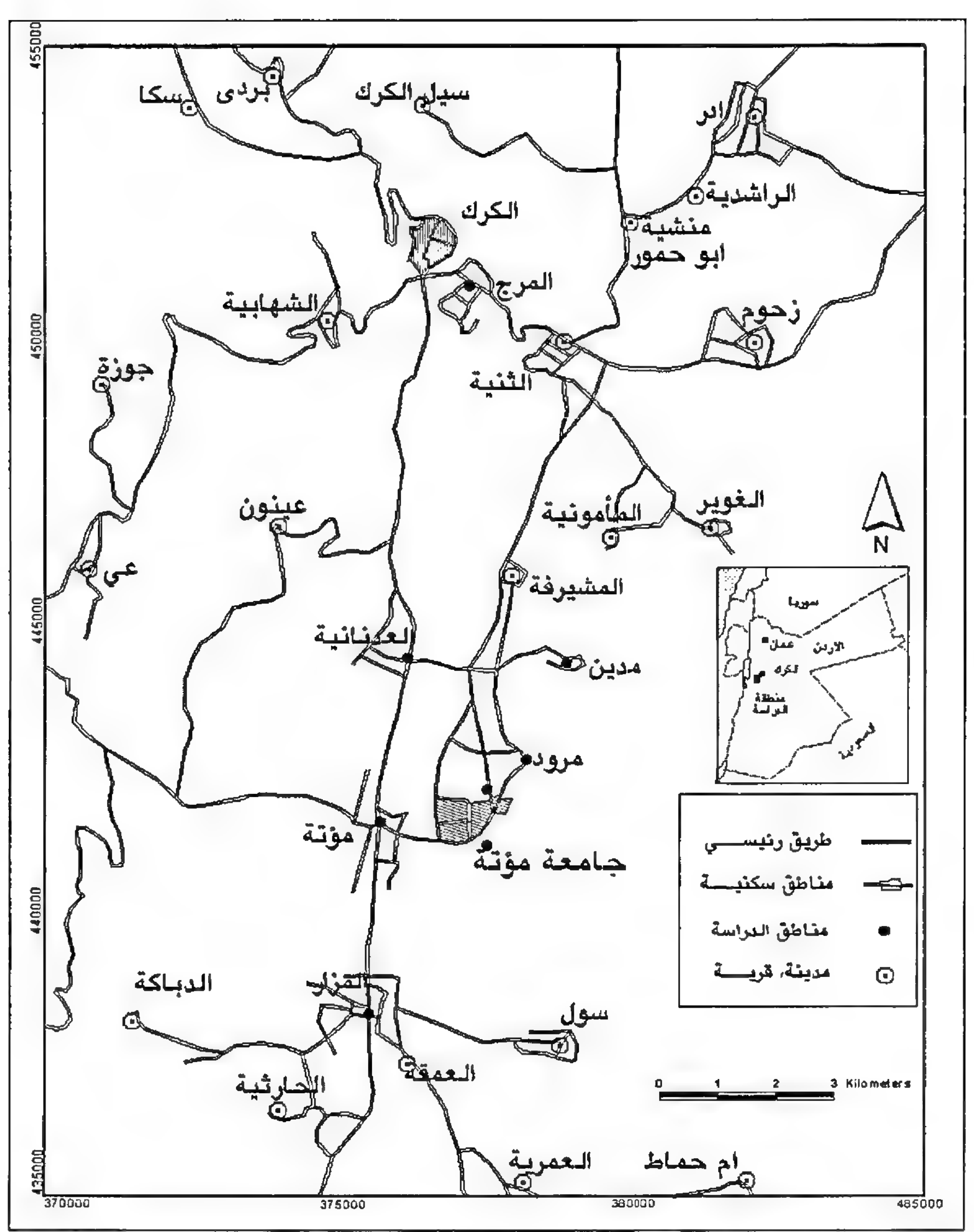
4.1 أهداف الدراسة

1. التعرف على المناطق الجغرافية التي شهدت توسعا اكثر من غيرها في مجال الاستعمال السكني في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة.
2. التعرف على أنماط اختلاف أجور السكن بين البلدات المحيطة بجامعة مؤتة (مؤتة، المزار الجنوبي، العدنانية، المرج، مرود ومدين).
3. التعرف على العوامل التي تؤثر إيجاباً أو سلباً في التوزيع الجغرافي لأجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة.
4. التعرف على بعض الخصائص الهيكلية والموقعية للمساكن التي تؤجر في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة.

5.1 منطقة الدراسة

تضم منطقة الدراسة البلدات والمواقع المحيطة بجامعة مؤتة التي يمكن أن يستفيد منها طلبة جامعة مؤتة وموظفيها كمناطق سكنية. وتشمل :

من جهة الشمال : البوابة الشمالية، مرود، مدين، العدنانية، المرج.ومن جهة الجنوب الغربي : البوابة الجنوبية، مؤتة، المزار الجنوبي. ويبلغ امتداد منطقة الدراسة(10)كم شمالا وجنوبا، بينما يتراوح عرضه 2-3 كلم شرقا وغربا.كما هو موضح في الشكل رقم(4).



شكل (4)خارطة منطقة الدراسة في محافظة الكرك.

المصدر: الخارطة الطبوغرافية لمحافظة الكرك، مقياس رسم، 1:50000
المركز الجغرافي الملكي الاردني، عمان، 1998

6.1 الظروف الجغرافية لمنطقة الدراسة

تمتد محافظة الكرك من وادي الحسا جنوباً(01 53 30 شمالاً)حتى وادي الموجب شمالاً(38 28 31 شمالاً). ومن الشاطئ الشرقي للبحر الميت غربا(53 19 35 شرقاً)حتى أطراف البادية الأردنية شرقا(17 14 36 شرقا) (الكساسبة، 2003).

وتقع هذه المحافظة ضمن مناخ البحر المتوسط الذي يتصف باعتدال حرارته صيفا وانخفاضها شتاء إلى حوالي 3 م، ويرتفع المعدل في موسم الصيف إلى حوالي 22 م انظر الجدول رقم(4). ويتلقى هذا الإقليم كمية من المطر تزيد عن 300 ملم خلال فصل الشتاء(البحيري، 1991).

وحسب تصنيف كوبن تقع المنطقة ضمن المناخ المعتدل الدافئ (csa). كما انه تقع حسب تصنيف ثورنثويت ضمن المناخ شبه الجاف الذي يزيد المعدل السنوي للأمطار فيه عن 300 ملم انظر الجدول رقم(5). وهي نفس المناطق التي يصنفها كوبن كمناخ البحر المتوسط الدافئ (cs)(شحاده، 1990).

تنتشر في منطقة الدراسة تربة البحر الأبيض المتوسط الحمراء التي يصل معدل سمكها إلى متر واحد(بحيري1991)، وتعتبر هذه التربة جيدة للإنتاج الزراعي حيث تساعد كمية المطر على ممارسة الزراعة الشتوية دون استخدام مياه الري. ومن المزروعات التي يزرعها السكان(المحاصيل الحقلية والحبوب مثل القمح الشعير وحاصلات بقلية كالعدس والكرسنة). ويزرع السكان أيضا، الكرمة والزيتون والتين.

أما جامعة مؤتة فتقع في الجزء الجنوبي من المحافظة، ويمر بها خط الطول(38 42 35 شرقاً)ودائرة العرض(40 5 31 ° شمالاً). وترتبط الجامعة(كما هو موضح في الشكل رقم(5)بطرق مواصلات جيدة. إذ يربطها طريق من بوابتها الشمالية إلى مدينة عمان مروراً ببلدات مرود ومدين والمشيرفة والثنية والقطرانة، وبمدينة الكرك مروراً بالعدنانية. أما بوابتها الجنوبية فتمتد منها طريق تصلها بمحافظة الطفيلة مروراً بمؤتة والمزار الجنوبي والحسينية. أما بالنسبة لتضاريس منطقة الدراسة : فتتميز بأنها منطقة سهلية متماوجة، باستثناء منطقة المرج فهي منطقة جبلية وعرة مقارنة ببقية المناطق المحيطة بمدينة الكرك، الاّ أنها قابلة للتطوير والبناء.



المصدر : أطلس الاردن، المركز الجغرافي الملكي الاردني، عمان، ٢٠٠٢.

شكل (٤) موقع منطقة الدراسة في الاردن.

جدول(4)

متوسطات درجات الحرارة في محطة جامعة مؤتة(بالدرجات المئوية)

لعام 2003

المعدل السنوي	15.8°
معدل درجة الحرارة الصغرى	10.9°
معدل درجة الحرارة العظمى	20.8°
أدني درجة حرارة سجلت	2°-
أعلى درجة حرارة سجلت	39.3°

المصدر : د ائرة الإحصاءات العامة الكتاب الإحصائي السنوي 2003

جدول(5)

كميات الأمطار الهاطلة في محطة جامعة مؤتة 1998 – 2003

السنة	كميات الأمطار الهاطلة(ملم)
99/98	173.0
2000/99	63.4
2001/2000	305.0
2002/2001	290.6
2003/2002	227.8

المصدر : دائرة الأرصاد الجوية الأردنية –قسم المناخ 2003

الفصل الثاني

الإطار النظري والدراسات السابقة

1.2 الإطار النظري

يعد التباين الداخلي أحد الخصائص المهمة للمدن الحديثة حيث يتم من خلاله تمييز الأحياء والقطاعات المختلفة داخل المدينة في ضوء المظهر الطبيعي، أو التركيب السكاني، أو المشكلات والخصائص الاجتماعية ذات العلاقة.أن وجود أنماط اجتماعية وسكنية متشابهة يدل على أنَّ البناء الحضري يحكمه عدد من المبادئ العامة في استخدامات الأرض والموقع. ويدلُّ ايضاً على أن القوى الاجتماعية والاقتصادية في المدينة تعمل لخلق استعمالات متشابهة ضمن المناطق المتجاورة داخل المدينة. وقد تبنى دارسو جغرافية الحضر عددا من الأساليب لتحديد وشرح وفهم البناء المكاني الحضري.

ويمكن تلخيص هذه الأساليب على النحو الأتي:

1. الأسلوب الايكولوجي: وهو مرتبط بأعمال مدرسة شيكاغو في مجال علم الاجتماع الحضري. وقد ظهر هذا الأسلوب في الفترة 1916-1940، وهو يركز على الصراع بين الجماعات البشرية، ويولي اهتماماً خاصاً لموضوع التنافس على الأرض بين المجموعات الاجتماعية، وكيف يقودنا هذا إلى بروز مساحات طبيعية في مركز كل منها (كلارك)Clark 1982 وأحد مظاهر الضعف في هذا الأسلوب انه يتجاهل القوى الاقتصادية والمؤسسية والسياسية التي تساهم أيضا في تكوين الأنماط الاجتماعية داخل المدن.
2. أسلوب المبادلة Trade-off: ويتمثل هذا الأسلوب في الاقتصاديات الكلاسيكية الحديثة، وهو يفسر أنماط استعمالات الأرض الحضرية عن طريق الاستغلال والمنافسة القصوى لتأجير الأرض. وتعود الخلفية النظرية لهذا الأسلوب إلى نموذج استعمالات الأرض الزراعية الذي وضعه فون ثينون عام 1826. كذلك يظهر هذا الأسلوب في دراسات الو نزو(1964Alonso)، وموث Muth عام(1985). والفرضية الأساسية

هنا أن مالكي العقارات يحاولون تقليل تكاليف الموقع عن طريق مقايضة الأجور بتكاليف النقل. إن نموذج المقايضة الأولى هو نموذج مبسط ويتضمن افتراضات عن وجود مدينة أحادية المركز تتوفر فيها منافسة كاملة ومعرفة شاملة بأوضاع السوق، إضافة إلى توفر حرية الاختيار، وهي افتراضات تعرضت للانتقادات.هذا النموذج جرى تطويره في اتجاهات متعددة ليضم فئات متنوعة الدخل، إضافة إلى إبراز المؤثرات الإيجابية والسلبية المؤثرة في أجرة العقار(Richardson,1978)

3. تحليل المنطقة الاجتماعية والتحليل العاملي: هذه الأساليب هي امتداد للأسلوب الايكولوجي الأساسي الذي سبق ذكره.ويحاول الأسلوب الأول إنشاء هيكل لتحليل التباين السكني ضمن المدينة عن طريق اختبار أبعاد المجتمع الحضري مثل الحالة الاقتصادية والوضع العائلي والتباين العرقي. وأهم نقد لهذا الأسلوب أنه لا يوضح كيفية تأثير السمات الاجتماعية الرأسية على الهيكل المكاني للمدينة. أما التحليل العاملي فهو إجراء تقني، فمن خلال مجموعة بيانات متنوعة التباين نحصل على وسيلة لتحديد الأنماط السائدة. فهو إجراء تصنيفي في الأساس(زهرة، 1998).
4. أسلوب التنافس الإداري: وتعود جذور هذا الأسلوب إلى العلوم السياسية وتحليل صراعات القوى داخل المدينة، وهو يتفحص الهيكل المؤسسي لاستخدامات الأرض وتطويرها بالرجوع إلى دور الإدارات الحضرية وطبيعة القيود المفروضة على الأفراد والجماعات ضمن المدينة.
5. الأسلوب الماركسي: يعتبر الماركسيون الأساليب السابقة الذكر ليست اكثر من وصف عام لأنماط استعمالات الأرض في اقتصاد المساحة الحضرية، وهم يجادلون أنه بالرغم من أننا نستطيع تحقيق الكثير من المعلومات من هذه الدراسات الوصفية إلا أنها لاتزودنا بنظرية لاستعمالات الأرض الحضرية. ويوضح الأسلوب الماركسي وجود تقسيمات اجتماعية ومكانية داخل المدينة من حيث التنظيم الرأسمالي للمجتمع، ويحدد الماركسيون

الطريقة التي يتم من خلالها فرض أصناف الملكية وكيف أنها تتلاعب بالأجور لكي تحقق لنفسها تنظيما مكانيا كبير الفائدة(زهرة، 1998).

أما الدراسة الحالية فتقع ضمن الأسلوب الثاني وهو المبادلة(Trade off) وتعود بدايات تأسيس نظرية إيجار الأرض الحضرية كما أسلفنا(نظرية الإيجار والموقع) إلى التحليل المكاني لأجرة الأرض الزراعية والموقع الذي وضعه فون ثينون عام 1826. ويعتقد فون ثينون أن الآلية الرئيسية وراء توزيع استعمالات الأرض تتمثل بمفهوم إيجار الموقع، ويعد إيجار الموقع هو مجموع الدخل الذي يحققه المزارع لمنتج معين على قطعة محددة من الأرض مطروحا منه تكاليف الإنتاج والنقل المرتبطة بتلك القطعة وذلك المنتوج. ويعتقد فون ثينون أن سوق الأرض الحضرية يعمل تحت المبادئ نفسها.

وتعود المحاولات الأولى لتطوير نظرية أساسية لاستعمالات وقيم الأرض الحضرية إلى الأعمال التي قام بها هيرد(Hurd) 1930، وهيج Haig 1926، ومارشال(Marshall)1930، وألو نزو(Alonzo) 1960. ويتمثل أساس هذه النظرية في مفهوم إيجار الموقع الذي يمكن تلخيصه حسب رأي قارنر(Garner)1969كمايلي: إن كلّ نشاط حضري قادر على أن يحقق استخدامات لموقع محدد في المدينة،هذا الاستخدام يتمثل في مقدار الإيجار الذي سيدفعه ذلك النشاط مقابل استخدام موقع الأرض. لذلك فان ذلك الاستخدام مرتبط بشكل مناسب بمقدار الأجرة. ويضيف Garner أن التنافس على سوق الأرض الحضرية ينتج عنه إشغال كل موقع بأعلى وأحسن استخدام قادر على تحقيق الفائدة القصوى عن ذلك الموقع. وبالتالي فهو راغب في دفع أقصى مبلغ لإشغال ذلك المكان، وينتج من مثل هذا التنافس ترتيب نمطي لاستعمالات الأرض تصل فيه الأجور إلى حدودها العليا، كما تقوم الأنشطة في المواقع التي تحقق لها الفائدة القصوى.

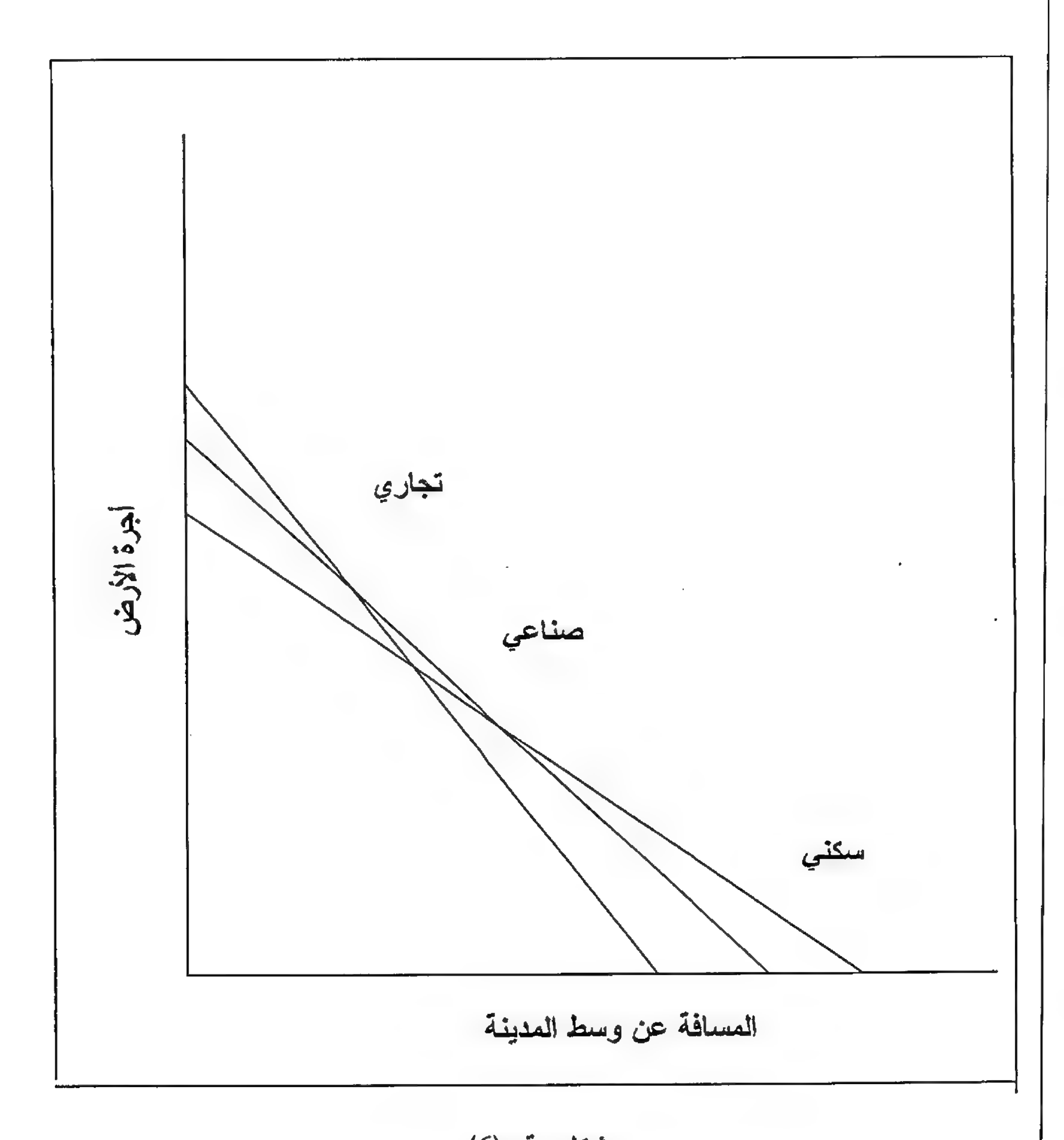
وفي عام 1960 أجرى الونزو دراسته بعنوان استعمالات الأرض ومواقعها كشفت الدراسة عن وجود سلسلة من نطاقات استخدامات الأرض في

المدينة وقد بنيت تلك الدراسة على مفهوم إيجار الموقع. بدأ الو نزو تحليله النظري بوضع مجموعة من الافتراضات المبسطة:

1. افترض أن المدينة لها مركز واحد أو منطقة أعمال مركزية(CBD) تتمحور جميع فرص التوظيف والتجارة حول ذلك المركز.
2. افترض أن المدينة تقع على سهل منبسط يخلو من العوائق الطبيعية، أي انه لا يوجد موقع داخل المدينة له ميزات أو مساوئ بناء على طبيعة السطح.
3. كما افترض أن تكاليف النقل مرتبطة خطيا بالمسافة. أي إن تكاليف النقل تزداد بزيادة المسافة من مركز المدينة، وأن معدل تلك الزيادة واحد في جميع الجهات، وبناء على هذه الافتراضات فإنّ مركز المدينة هو أكثر المواقع سهولةً في الوصول.
4. أخيراً افترض أن كل قطعة أرض تباع لأعلى سعر معروض Bid rent . علاوة على ذلك فقد افترض أنه لا يوجد تدخل في اقتصاد السوق من قبل وكالات السوق الحكومية، كما لا توجد قيود على التشريعات المطبقة على تنظيم استعمالات الأرض أو المعايير البيئية.

وفي ضوء هذه الافتراضات سنجد أنه في سوق عقارات المدينة ستتكون الاستعمالات التي يمكن أن تحقق أقصى فائدة بموقعها على بقعة محددة على الأرض، تلك الاستخدامات القادرة على دفع أعلى سعر لتلك الأرض، لذلك فإن كل قطعة أرض تباع لأعلى وأفضل سعر يدفع لها.

وقد انشأ الو نزو ثلاثة منحنيات لإيجار الأرض تمثل الاستعمال التجاري والصناعي والسكني. وكل واحد من هذه الاستعمالات يتناقص إيجارها بالابتعاد عن مركز المدينة، إلا أن الاستعمال التجاري هو اكثر انحداراً يليه الاستخدام الصناعي ثم السكني انظر الشكل رقم(6).



شكل رقم (6)

العلاقة بين أسعار الأراضي والمسافة عن مركز المدينة

المصدر: الونزو، 1964.

التي تؤثر على أنماط الطلب على المساكن المختلفة وهذه بدورها تؤثر على قيمة الأجرة.

والخلاصة أن دراسة السكن الحضري من المواضيع التي نالت اهتمام كثير من الباحثين في مختلف التخصصات، ويمكن تلخيص تلك الدراسات على الشكل التالي كما وردت في مقالة جار الله سنة(1995) حول تحليل كمي للعوامل المؤثرة في توزيع المساكن غير المأهولة في مدينة الدمام.

1. الدراسات الاقتصادية:

حاولت هذه الدراسات بناء نموذج حول سوق السكن الحضري بالمناطق الحضرية. وباستخدام عدد من المتغيرات والأسس الاقتصادية التي كان هدفها الخروج بتعميمات خاصة بالسكن الحضري، كالتعميم الذي يقول(إن الكثافة السكانية تتناقص بالبعد عن مركز المدينة باتجاه الأطراف). والتعميم الذي يقول: أن حجم قطع الأراضي للمساكن يكبر بزيادة دخل الأسرة والقدرة الشرائية لها. ولقد صاحب هذه التعاميم بعض المفاهيم والأطر النظرية مثل: مفهوم الإيجار الاقتصادي، عائق المسافة، إيجار المزايدة، التوازن في استهلاك الأرض.ومن الأمثلة في هذا المجال دراسات كل من(Palm 1979 (Butty,1973 ; Bourne , 1976.

2. الدراسات العقارية:

اهتمت هذه الدراسات بالتعرف على العوامل والمؤسسات التي لها دور في تقديم التنمية الحضرية بصورة عامة، وتنمية المناطق السكنية بصورة خاصة. وكان التركيز على عملية اتخاذ القرار الجماعية فيما يتعلق بإمداد السوق الحضري بالمساكن، وما يصاحبها من عمليات لتوقيع المساكن، ومن أهداف الدراسات العقارية تحديد الخطوات التي تمر بها عمليات اتخاذ القرار عند تحويل الأرض إلى الاستخدام السكني، ومن جهة أخرى تحديد الجهات والمؤسسات وأدوارها في هذه العملية. ومن الدراسات في هذا المجال: (Boddy ,1976 ؛ Moor,1986 ؛ Berry,1979).

3. الدراسات الإيكولوجية: وتركزت على تحليل عملية حركة السكن من خلال حركة الزبائن في سوق السكن الحضري، ويمكن تمييز نوعين من هذه الدراسات هما:

أ- الدراسات الشاملة: والتي حاولت رصد حركة جماعات من السكان أو المناطق السكنية الكاملة في المدن، خلال فترة زمنية معينة، من اجل التعرف على أنماط واتجاهات هذه المجمعات السكنية.مثل نموذج الدوائر لبرجس(Burgess1925) ونموذج القطاعات لهومر هويت(Hoyt1939) ونموذج النويات المتعددة لهاريس والمان(Harris and Ulman1945).

ب- الدراسات السلوكية: انصب اهتمامها على تحديد العوامل التي تؤدي إلى تغيير الأفراد والأسر لمساكنهم في المدينة، من خلال مواقفهم وقناعاتهم. وهناك عوامل داخلية وخارجية تتسبب في هذه الحركة وهي عوامل داخلية تتعلق بخصائص الأسر والمساكن: حجم الأسرة، عدد أفرادها، نوع الأسرة، أو خصائص المسكن: كعدد الغرف، المساحة، التصميم. أما العوامل الخارجية فتتعلق بخصائص الأحياء السكنية الطبيعية، والاجتماعية، كنظافة الأحياء ومستوى الخدمات البلدية فيها، وتجانس سكان الحي من حيث مستوى الدخل، والتعليم والطبقة الاجتماعية.ومن الأمثلة على هذه الدراسات دراسة كل من: (Moughulu 1984؛ AL- Moarifi 1990 ؛Rent,1987)

وبناء على ما تقدم نجد أن الدراسة الحالية تقع ضمن الدراسات الاقتصادية والدراسات السلوكية. فبالنسبة للأول نجد أن الدراسة تعتمد تقليد التحليل المكاني في إبراز العلاقة بين أجور السكن والحيز المكاني. ومن الملاحظ أن الدراسات المتبعة لهذا التقليد قد استفادت من وسائل البحث الإحصائية ونظريات الموقع حيث أفرزت هذه الدراسات: النطاقات الزراعية لفون ثينون، وكذلك نموذج المكان المركزي الذي طوره كريستالر، ونظريات

مواقع الصناعات التي طورها فيبر، ودراسات اقتصادية لأوجست، ودراسة المواقع واقتصاديات المكان لوالتر ايزارد.أما بالنسبة للدراسة السلوكية فإن الدراسة الحالية تحاول إبراز العلاقة بين أجور السكن وخصائص المسكن الهيكلية والخدماتية.

2.1 الدراسات السابقة

لم تعثر الباحثة على أية دراسات تتعلق بأنماط السكن وأجورها في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة.إلا أن هناك دراسات أخرى تتعلق بالنمو والتوسع العمراني وكذلك قضايا الإسكان ويمكن أن نقسمها إلى ثلاثة أقسام حسب المجال الجغرافي: دراسات على المدن الأردنية، وعلى المدن العربية، ثم على المدن الغربية.

1.22 دراسات على مدن أردنية:

هناك دراسة عن مدينة عمان قام بها كايد أبو صبحة(1984) بعنوان الأنماط المكانية وقيم الأراضي في مدينة عمان و أثار بعض العوامل في هذه القيم هدفت هذه الدراسة إلى إظهار الامتداد المكاني لأثمان الأراضي في مدينة عمان وتحديد بعض العوامل التي قد تؤثر في هذه الآثمان وقياس آثار هذه العوامل حيث تم تحديد مائة وستين نقطة داخل حدود أمانة العاصمة عمان بطريقة عشوائية كما جرى تقدير ثمن المتر المربع الواحد في كل من هذه النقاط.وتوصل الباحث إلى ارتفاع قيم الأراضي في المنطقة المركزية التجارية وانخفاضها كلما ابتعدنا عن المركز باتجاه الأطراف الخارجية للمدينة. وقد استخدم الباحث الانحدار المتعدد الخطوات لقياس أثار العوامل في أثمان الأراضي إحصائيا بحيث اعتبر ثمن المتر المربع الواحد من الأراضي متغيرا تابعا والمتغيرات التالية مستقلة: البعد عن مركز المدينة، البعد عن الشوارع الرئيسية، البعد عن الشوارع الداخلية البعد عن المؤسسات الحكومية، ثم البعد عن مشاريع الإسكان. وأظهرت الدراسة علاقة سلبية بين أثمان الأراضي وكل من المتغيرات المستقلة باستثناء البعد عن مشاريع الإسكان حيث ظهرت علاقة

استخدم الباحث أسلوب الانحدار المتعدد حيث اعتبر ملكية المساكن متغيراً تابعاً، والمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والديمغرافية متغيرات مستقلة وتوصل إلى مايلي:

1. المستوى التعليمي هو أقوى المتغيرات تأثيرا على طلب امتلاك المسكن.
2. نوع المهنة له تأثير أيضا على ملكية المسكن إذ جاء في المرتبة الثانية
3. هناك علاقة قوية بين طلب ملكية المسكن وحجم الأسرة.
4. أما دخل رب الأسرة في التأثير على طلب ملكية المسكن فكان ضعيفا جدا.أما بالنسبة لمتغير قيمة الأجرة الشهرية فقد أعطى نتيجة سلبية، بمعنى كلما ارتفعت الأجرة للمسكن انخفض الطلب على ملكية المساكن.

تناولت دراسة فوزي الخطيب وصباح البديري(1994) التمويل السكني والعوامل المؤثرة عليه في الأردن. عالج البحث مشكلة السكن والعوامل المؤثرة على التمويل السكني في الأردن، أظهرت نتائج الدراسة أن سياسة أسعار الفائدة تؤثر على نشاط الإسكان، وأن زيادة معدل القروض العقارية بمعدل 1 % تؤدي إلى نمو قطاع الإسكان بنسبة 2.7 %. ومن العوامل المؤثرة عليه:

كلفة التمويل، عدد السكان، تكاليف البناء، راس المال السكني، الرقم القياسي لإيجارات المساكن، مساحة الأرض المرخصة لأغراض السكن.

توصل الكساسبة في دراسة له عام 2004 حول أثر جامعة مؤتة في تنمية المجتمع المحلي إلى أن مؤسسات التعليم العالي تعد مشروعات تنموية تنعكس آثارها إيجابياً على المستوى المحلي والقطري. وهدفت تلك الدراسة إلى تفحص أثر جامعة مؤتة في تنمية المجتمع المحلي بعد عقدين من إنشائها، وأوضحت نتائج الدراسة الميدانية الآثار التنموية الإيجابية على المجتمع المحلي في منطقة الدراسة. فقد ازداد عدد السكان وزادت معهم الخدمات الاجتماعية و معدلات الدخل، بينما تناقصت معدلات البطالة بسبب وجود

الجامعة. وقد أوصى الباحث بضرورة معالجة المشكلات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية في منطقة الدراسة. بالإضافة إلى الاهتمام بتطوير مستوى التدريب المهني للسكان وأوضحت اثر الجامعة في زيادة رخص البناء والمهن.

2.22 دراسات على مدن عربية

دراسة وليد المنيس عام(1985) حول الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة في الطلب على السكن بالكويت فقد بين أن هناك ضوابط اقتصادية واجتماعية تؤثر في الطلب على السكن، وتشمل الضوابط الاقتصادية: سعر الأرض السكنية الذي يتأثر بعوامل عديدة منها: إمكانية الوصول إليها،الملاءمة، خصائص السطح الطبيعية للموقع السكني،العوامل التاريخية.

وهناك ضوابط أخرى تؤثر في سعر الأرض في الكويت منها:

1. البعد أو القرب من مركز المدينة فهو ضابط مؤثر في رفع أو خفض سعر الأرض حيث يقل سعر الأرض كلما ابتعدنا عن مركز المدينة.
2. عامل المضاربة له أثر في رفع أسعار الأراضي كما أن الارتفاع في أسعار مواد البناء له دور في ارتفاع أسعار المساكن.
3. التقسيم التنظيمي له دور في رفع الأسعار لأنه يتم من خلاله استهلاك الكثير من الأراضي بواسطة التثمين.

أما عامل الطبوغرافيا فهو غالبا ما يبرز في المناطق التي يظهر فيها تباين في السطح.ويرتبط هذا العامل بعوامل أخرى مناخية وبنائية تتلاءم مع الارتفاع،أما الضوابط الاجتماعية المؤثرة في الطلب على الإسكان فتشمل:مستوى الدخل والتقسيم الوظيفي ومستواهم الثقافي والعلمي والأساس القانوني والأساس العرقي والأساس الديني.

ودراسة أخرى قام بها قنديل (Gandil 1987) بتقدير محددات إيجار الوحدات السكنية بمدينة جدة وذلك باستقصاء بثلاثمائة وست أسر. وباستخدام طريقة المكونات الأساسية Principle Components أمكن تجميع 20 متغيراً مستقلا في خمسة مكونات فسرت 70 في المائة من التغير الكلي في

الإيجار السنوي للوحدات السكنية بمدينة جدة. وقد تبين من خلال المكونات الخمسة إن مكونا واحدا فقط يبيّن أهمية المتغيرات الهيكلية بينما أربعة مكونات تبين أهمية متغيرات الجوار، بمعنى إن 29.4 من التغير في الإيجار السنوي يعود للمتغيرات الهيكلية و40.6 % من التغير في الإيجار السنوي يعود إلى متغيرات الجوار.

أما دراسة لعادل محبوب(1988) حول استخدام طريقة الانحدار التدريجي، مع دراسة على الطلب على دور السكن. فقد استخدم الباحث طريقة الانحدار التدريجي وقدم تقويما لها من خلال اعتماد ثلاث معايير: اقتصادية أو منطقية، إحصائية، قياسية.واستنتج الباحث ما يلي:

إن دالة الطلب على دور السكن تختلف في الأمد القصير عن الأمد الطويل. حيث يكون فيه كلا من الرصيد وتدفق الخدمات السكنية ثابتا نسبيا، فتتطلب إضافة وحدة سكنية جهدا كبيرا وأموال هائلة، فلهذا تكون الخدمات الإسكانية محددة بالطلب على الأمد القصير وهذا يرتبط بالدخول الحالية والدخول المتوقعة والتكاليف. أما إجمالي الأمد الطويل فيرتبط بحجم التوزيع العمري للسكان بالإضافة إلى حجم وتوزيع دخول الأسر.أما العوامل المتعلقة بكمية الأرض وسعرها وعوامل إنتاج وحدة سكن بأنماط أخرى وتحديد الموقع السكني ونسبة كلفة الأرض إلى قيمة الوحدة وعلاقة الموقع بالمسافة والجوار وما شابه ذلك فهي عوامل تخص جانب العرض السكني أكثر من جانب الطلب على دور السكن.

وهناك دراسة لعبد العزيز أحمد دياب عن تلوث الهواء وأسعار المنازل في مدينة جدة(1989). تناولت هذه الدراسة اختلاف أسعار الوحدات السكنية بين شمال جدة وجنوبها من حيث أثر تلوث الهواء على أسعار المنازل في هذه المدينة، هذا النموذج يقوم على مبدأ أن الخدمات المستمدة من الوحدات السكنية تتوقف على طبيعة الخصائص التي تميز كلا منها من حيث الهيكل و الجوار و البعد و المرافق العامة و نسبة تلوث الهواء. فسعر أي وحدة سكنية ينبع من

قدرة الفرد على المفاضلة بين هذه الخصائص التي ترتبط مباشرة بأسعار الخدمات التي تقدمها.

وبحث عبدالله شامية ومحمد كعيبة عام(1991) في النمو السكاني وأثره على سوق الوحدات السكنية في الاقتصاد الليبي. استهدفت هذه الدراسة إلى تحليل علاقة النمو السكاني بالطلب وعرض المساكن في الاقتصاد الليبي.ومن أهم النتائج التي توصل إليها الباحثان:

1. أن المجتمع الليبي يتميز بمعدل نمو سكاني عالي ترتب عليه زيادة في عدد الأسر وبالتالي الزيادة المباشرة في الطلب على الوحدات السكنية.
2. لقد تم تخصيص وإنفاق مبالغ مالية كبيرة من اجل بناء وحدات سكنية خلال الفترة 1970-1996. بلغ 3299.8 مليون دينار.
3. بلغت مساهمة القطاع الخاص في توفير الوحدات السكنية نسبة 58.7% من مجموع الوحدات المنفذة والجاري تنفيذها.
4. في ظل النمو المتزايد في عدد الأسر، وانخفاض مستوى الدخول الحقيقية للأفراد، وارتفاع تكلفة البناء والتشييد، ومحدودة دور القطاع الخاص في بناء وتأجير المساكن،وصعوبة الحصول على قروض من المؤسسات المالية، فإن مشكلة الإسكان تبدو واضحة في الاقتصاد الليبي في السنوات الأخيرة، نظراً لأن الزيادة في عدد المساكن لاتواكب الزيادة في عدد الأسر.وعليه لابد من اتباع سياسات إسكانية تسهم في سد الفجوة السكنية.

ومن بين الدراسات في مجال الوحدات السكنية دراسة سابقة لاحمد دياب (1993)، بعنوان(التفضيل بين الدار والجوار) وهي دراسة اقتصادية لإيجار وتملك الوحدات السكنية في مدينة جدة. ناقشت هذه الدراسة أن قرار الفرد بإيجار أو شراء وحدة سكنية ما يتوقف على مجموعة من الخصائص وهي: المتغيرات الهيكلية، متغيرات الجوار، هدفت هذه الدراسة إلى معرفة أهمية المتغيرات الهيكلية ومتغيرات الجوار في تحديد كل من الإيجار السنوي والقيمة السوقية للوحدات السكنية بمدينة جدة عن طريق تقديم نموذج اقتصادي

قياسي.وتوصل الباحث إلى أن متغيرات الجوار تسهم بالقدر الأكبر من التغير في الإيجار السنوي والقيمة السوقية للوحدات السكنية بمدينة جدة على الرغم من أن المتغيرات الهيكلية تأتى في المرتبة الأولى من حيث التفضيل لكل من المستأجر والملاك على حد سواء. فبالنسبة لفئة المستأجرين أثبتت النتائج الإحصائية للدراسة إن 41,26 % من التغير في الإيجار السنوي يعود إلى متغيرات الجوار بينما 22,70 % فقط من هذا التغير يعود إلى المتغيرات الهيكلية. أما بالنسبة لفئة الملاك فأن 42 و 53 % من التغير في القيمة السوقية يعود إلى متغيرات الجوار بينما 20,36 % فقط من التغير في هذه القيمة يعود إلى المتغيرات الهيكلية للوحدات السكنية بمدينة جدة.

هناك دراسة لمحمد قنديل(1995) حول أثر الجوانب النوعية والجوار في تقدير مرونة الدخل بالنسبة للطلب على استئجار المساكن في جدة في المملكة العربية السعودية.هدفت هذه الدراسة إلى التعرف إلى دور النمو السكاني الناتج عن الهجرة في سوق التسكين في جدة والمملكة العربية السعودية، من حيث تشكيل مساكن وأقاليم جديدة، أثبتت الدراسة دليل الطلب على سوق التسكين بالنظر إلى التأثير لنوعية السكن والجوار، هذه النتائج توضح نوعيات مختلفة من أشكال المساكن. التسكين في جدة يحتاج إلى خطة وقرار حسب السكن والأجور.الأجور المرتفعة للمساكن ذات المقاييس المرتفعة والعكس بالنسبة للأجور القليلة يعكس ذلك التحسينات المتبعة في سياسة التسكين. وتبين أن الطلب على المنازل في المملكة العربية السعودية يعتمد على مقاييس مناسبة تأخذ بالاعتبار البيانات الشخصية ومعايير أخرى مهمة في السكن.

أما دراسة أحمد الزاملي(1997) بعنوان استخدام الأرض في مدينة الهفوف في المملكة العربية السعودية. فقد تناولت دراسة أشكال الاختلاف المكاني لأنشطة مركز المدينة، والعوامل البشرية المؤثرة على الزيادة في الطلب على الاستخدامات المختلفة، ودور القوى الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع في التأكيد على قيم المواقع داخل المدن وفعاليتها في حركة الوظائف،

وكذلك دور وسائل النقل والمواصلات في استخدام الأرض في المدينة. وتوصل الباحث إلى أن الزيادة الكبيرة التي شهدتها المدينة سواء في مساحتها أو حجمها كان لها انعكاس على استخدام الأرض من حيث زيادة مساحات للاستخدامات وتوصل إلى أن الاستخدامات تتوزع على:

الاستخدام السكني(6.7 %) ثم الصحي(39.6 %) والتعليمي(5.18 %) والنقل والمواصلات(22.78 %) والتجاري والصناعي والديني والأراضي والفضاء تشغل(50.17 %).

3.22 دراسات على المدن غير العربية:

هناك دراسات لا تحصى أجريت على مدن غير عربية. ونستعرض فيما يلي بعضاً من هذه الدراسات التي أجريت على المتغيرات المؤثرة في أجور السكن.

دراسة قام بها كل من كين وكونجلي(kain,and Quingely) (1970) حول أهمية الخصائص النوعية والخصائص البيئية لمنطقة الجوار التي تقع بها الوحدة السكنية في تحديد إيجار وقيم هذه الوحدات. وأجريا استقصاء على 1103 اسر في مدينة سانت لويس بولاية ميز وري في صيف 1967. وفي سبيل ذلك استخدما 39 متغيراً توضح الخصائص الهيكلية والخصائص النوعية لمنطقة الجوار. وباستخدام طريقة المكونات الأساسية، أمكن تجميع هذه التغيرات في خمس مكونات فسرت حوالي 60 في المائة من التغير الكلي في قيم الوحدات السكنية بمدينة سانت لويس. ووجد أن 8.2 في المائة فقط من هذا التغير يعود إلى متغيرات الهيكلية بينما 52.2 في المائة من التغير في قيمة الوحدات السكنية يعود إلى متغيرات الجوار. وهذه النتيجة متشابهة تقريباً للدراسة التي قام بها قنديل عام(1987).

ودراسة كيسر وويس(Kaiser and Weiss) عام(1971) حول(مسار اختيار المسكن) الكيفية التي يتم من خلالها تحويل المكان للاستخدام السكني.إن أحدها يتعلق بسلوك السكن أو الأسرة الباحثة عن السكن، والأخر يتعلق بتداخل

اكثر من جهة في تمويل المكان إلى الاستخدام السكني مثل ملاك الأراضي والمطورين والمخططين.أما بالنسبة للسكن ففي الواقع يمر اختياره بمراحل عدة لعل أهمها مرحلتان:

الأولى: هي مرحلة اتخاذ القرار لتغيير السكن.الثانية: مرحلة اختيار السكن الملائم.أما تحويل المكان إلى وظيفة الاستخدام السكني فيرجع ذلك إلى وضع المكان نفسه عندما يكون ضمن ملكية خاصة أو مشتركة، إذ يعتمد بيع هذه الملكية والحفاظ عليها على ما سوف تدره من دخل على أصحابها. وقد يقوم الشخص نفسه بتطوير المكان للاستخدام السكني بناء على ضوابط اقتصادية معروفة، من هذه الضوابط توقع الطلب على الوحدات السكنية التي ستنشأ في هذا الموقع بناء على ما يتمتع به من مقاييس الملاءمة المختلفة.

ودارسة قام بها ويلكنسون(Wilkinson) (1973) حول أثر خصائص منطقة الجوار على قيم الوحدات السكنية في ليدز وذلك بالاستعانة ببيانات جمعت في عام 1960. وباستخدام طريقة المكونات الأساسية أمكن تجميع السبعة عشر متغيرا مستقلا في خمسة مكونات فسرت 72.28 في المائة من التغير الكلي في قيم الوحدات السكنية في ليدز. من ذلك نجد أن 40.70 في المائة من التغير في قيم الوحدات السكنية يعود إلى المتغيرات الهيكلية للوحدة، بينما نجد إن 41.58 في المائة من التغير في قيم الوحدات السكنية يعود إلى متغيرات الجوار. وهذا يدل على إن كلا من المتغيرات الهيكلية للوحدة السكنية ومتغيرات الجوار تتساويان من حيث الأهمية في تحديد الأثر النهائي على التغير في قيم الوحدات السكنية.

وفي دراسة للجانب التمويلي للسكن يشير روبسون(Robson,1974) إلى ثلاثة عوامل مؤثرة:

1. يظهر دور ملاك الأراضي بشكل بارز عندما يكون حجم الملكيات كبيراً وهنا يكون الأخذ برائيهم في حل المشكلة الإسكانية أمراً لابد منه من خلال موافقتهم في تخفيض الأسعار والمساهمة في طرح أراضيهم في السوق لمساعدة المحتاجين.

2. المخططون: لهم دور كبير في التخطيط الحضري والإسكاني من خلال تخصصاتهم.
3. المطورون: فهم أيضا يساهمون في تطوير الملكية بصورة تنتج مردود أكبر.

وهناك دراستان لكل من روزن وفريمان(Rosen and Freeman) 1974 و 1979 حول كيفية تقدير دوال الطلب والعرض لخواص السلع الاقتصادية غير المتجانسة كالإسكان، يعتبر الإسكان أحد أهم أنواع السلع الاقتصادية التي حظيت بتطبيق نظريته، لما ترتبط به الوحدات السكنية من خواص عديدة لا ترجع إلى المساكن ذاتها فقط وإنما تتعدى ذلك لتشمل الخواص المتعلقة بجوار الأحياء المتواجدة فيها.وتقوم نظرية روزن – فريمان على عدة افتراضات:

1. تتكون سلعة الإسكان من خواص عديدة وغير متجانسة في طبيعتها، ويمكن تقسيمها إلى مجموعتين رئيسيتين: أحدهما تتعلق بالوحدات السكنية ذاتها كالسعة وعدد الغرف وعدد الحمامات وعمر المسكن. بينما ترتبط الأخرى بجودة الأحياء المتواجدة فيها مثل الخواص الاقتصادية والاجتماعية لسكان الأحياء ومستوى التلوث ومدى توافر مواقف للسيارات والبعد عن وسط المدينة.
2. حين يتعذرعلى سوق الإسكان تبادل الخواص المختلفة للمساكن بشكل مريح ومنفصل عن الخواص الأخرى، فان أسعار أي خاصية من هذه الخواص تختلف من أسرة لأخرى، وتعتبر قيما تقديرية ضمنية.
3. لابد أن يسعى المستهلكون والمنتجون في سوق الإسكان لتعظيم المنافع والأرباح وان يتصف السوق بشكل عام بتوافر درجة عالية من المنافسة.
4. يجب أن ينظم للأسعار الضمنية المتعلقة بالخواص المختلفة على أنها أسعارتوازنية ناتجة عن قوى الطلب والعرض لسوق تنافسي وعلى هذا يعتبر سوق الإسكان في حالة التوازن العام قصير الأجل.

وحول(عناصر القبول أو الرضى بالسكن) قام دسترون(Distron,1979) بدراسة صنف فيها المتغيرات تحت عناوين عامة مثل ما سماه بعناصر القبول أو الرضى بالسكن (Elements Of Satisfaction) التي يقع تحتها حوالي 20 متغيرا تضم تساؤلات عن خدمات النقل العام والخاص، والقرب من المدينة والقرب والبعد من الخدمات العامة وكذلك الآمن.وأضاف د سترون عامل أخر يشمل متغيرات أخرى خاصة بالرضى أو القبول بالمنطقة السكنية وما يرتبط بها وصنفه تحت ما يعرف بالرضى بالبيئة السكنية نفسها والخدمات المختلفة المتعلقة بذلك.ويشمل نموذج قبول السكن العناصر التالية:

1- خدمات الباص 2- خدمات سيارة الأجرة.3-ا لقرب من المدينة 4- القرب من مكان العمل 5- القرب من مركز الشرطة 6- القرب من المدارس الابتدائية والثانوية7- القرب من السوق المكانية وصول السلع 8- أسعار السلع 9- خدمات المرافق والانتظار 10- ساحات لعب الأطفال 11- النظافة العامة للمباني 12- كمية الإزعاج 13- التهوية في المساكن 14- الرضى بالقطعة السكنية 15-الخدمات داخل المسكن.

أما دراسة كل من هارمون Harmon(1988) واهلانفليد Ihlanfeldt(1981) عن المتطلبات أو العوامل المؤثرة في أجور السكن، فقد اظهرت أن الأجور تعتبر من المتطلبات أو الاحتياجات المهمة التي تؤثر على اختيار المساكن و من العوامل الأخرى التي يمكن أن تؤثر على استئجار البيوت: العوامل الاقتصادية، العوامل الاجتماعية، والتي يمكن أن تتغير مع مرور الزمن. ومن العوامل الأخرى المؤثرة في أجور السكن: العوامل الديمغرافية والمتغيرات الديمغرافية مثل حجم السكن وعلاقته بالسكان.تجتمع هذه العوامل(الاقتصادية، الاجتماعية، الديمغرافية) مع بعضها البعض في التأثير على أجور المساكن.

وهكذا نجد أن معظم تلك الدراسات السابق ذكرها، تتناول قيم الأراضي واستعمالات الأراضي داخل المدن إضافة إلى خصائص الامتداد العمراني، وكذلك اتجاهات تفضيل السكن وكلها مواضيع مترابطة تؤثر الواحدة

بالأخرى.كما نلاحظ أن كثيراً من الدراسات تربط أجور السكن بعامل المسافة عن موقع ما، إضافة إلى ارتباط الأجور بخصائص الموقع ذاته أي خصائص الجوار.إضافة إلى ذلك فقد تناولت كثير من الدراسات السابقة الخصائص الهيكلية للوحدات السكنية.

أما ما يميز الدراسات الأجنبية عن الدراسات العربية والأردنية فهو أن كثير منها قد تناول عامل التلوث البيئي وأثره في أجور السكن بينما نلاحظ قلة هذا النوع من المتغيرات في الدراسات العربية. وربما يكون السبب في ذلك توفر أجهزة القياس وكذلك البيانات الخام للباحث الأجنبي أكثر من توفرها بالنسبة للباحث الأردني أو العربي.لذلك نجد أن المتغيرات التي استخدمت في الدراسة الحالية سبق استخدامها أيضا في كثير من دراسات سابقة.

أما ما يميز الدراسة الحالية: إنها تتناول متغيرات أحدها تتعلق بنواحي الجوار(الموقع الجغرافي، المسافة، والوقوع على شارع رئيسي)، ومتغيرات أخرى تتعلق بالنواحي الهيكلية للمساكن في منطقة الدراسة.

3.2 أسئلة الدراسة والفرضيات:

تهدف هذه الدراسة إلى الإجابة على الأسئلة التالية:

1. ماهي المناطق الجغرافية التي شهدت توسعا اكثر من غيرها في مجال الاستعمال السكني في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة ؟
2. ماهي أنماط اختلاف أجور السكن بين البلدات المحيطة بجامعة مؤتة وهي:(البوابة الشمالية، البوابة الجنوبية، مؤتة، المزار الجنوبي، العدنانية، مرود ومدين، المرج) ؟
3. ماهي العوامل التي تؤثر إيجابا أو سلبا في التوزيع الجغرافي لأجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة ؟

4. ماهي الخصائص الهيكلية والموقعية للمساكن التي تؤجر في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة ؟

وإضافة إلى أسئلة الدراسة الواردة أعلاه ترمي الدراسة الحالية إلى اختبار الفرضيات التالية:

1. لا تتأثر أجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة بتناقص المسافة إلىالجامعة.
2. لا تتأثر أجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة بالموقع على الشارع الرئيسي.
3. لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين أجور السكن المؤثث وأجور السكن غير المؤثث.
4. لا تتأثر أجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة بمساحة السكن.
5. لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين أجور السكن المزود بتدفئة مركزية وأجور السكن غير المزود بتدفئة مركزية.
6. لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين أجور السكن المتوفر فيها عاملة نظافة وأجور السكن التي لا تتوفر فيها عاملة نظافة.
7. لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين أجور السكن المتوفر فيها حارس وأجور السكن الذي لا يتوفر فيها حارس.
8. لا تتأثر أجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة بالموقع الجغرافي.
9. لا تتأثر أجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة بعمر البناء.
10. لا تتأثر أجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة بعدد الحمامات في السكن.

الفصل الثالث
المنهجية وتصميم البحث

1.3 منهجية الدراسة:

تعبر المنهجية عن الوسائل والطرق التي سيتم استخدامها من اجل تحقيق أهداف الدراسة.حيث طبقت الدراسة المنهج الوصفي باستخدام المسح الميداني للحصول على البيانات والمعالجة الإحصائية لاختبار فرضيات الدراسة، وكذلك بالاستعانة بالصور الجوية وخرائط المنطقة.

2.3 مصادر البيانات:

1. خرائط التنظيم بمقياس 25000/1.وقد تم الحصول عليها من بلديات منطقة الدراسة، وذلك لاستخدامها في قياس بعد السكن عن بوابة الجامعة بالأمتار.
2. إعداد استبانه وزعت على عينة الدراسة قامت الباحثة بالإشراف على تعبئتها عن طريق المقابلة مع قاطنين السكن وتتضمن خصائص المسكن الهيكلية والخدمية.
3. المصادر المكتبية: وتشمل المعلومات والنشرات الإحصائية الصادرة عن مؤسسات الدولة أو عن الدوائر المختصة في جامعة مؤتة.
4. الصور الجوية المتوفرة لمنطقة الدراسة وذلك لاستخدامها في قياس بعد السكن عن بوابة الجامعة بالأمتار.

3.3 مجتمع الدراسة والعينة الدراسية:

يشمل مجتمع الدراسة مساكن المناطق المحيطة بجامعة مؤتة وهي: البوابة الشمالية والبوابة الجنوبية ومرود ومدين والعدنانية والمرج و مؤتة والمزار الجنوبي. وقد تم اختيار عينة عشوائية من المساكن المؤجرة عددها 240 مسكناً موزعاً على هذه المناطق كما هو في الجدول(6).

جدول رقم(6)

عدد عينة المساكن المؤجرة في منطقة الدراسة عام 2005.

المنطقة	مجموع المساكن	عدد عينة المساكن	مجموع عينة المساكن %
البوابة الشمالية	240	50	% 20.8
مؤتة	240	40	% 16.6
مرود	240	30	% 12.5
المرج	240	30	% 12.5
المزار	240	30	% 12.5
العدنانية	240	25	% 10.4
مدين	240	25	% 10.4
البوابة الجنوبية	240	10	% 4.1
المجموع	240	240	% 100

المصدر: الدراسة الميدانية.

4.3 أداة الدراسة:

تكونت أداة الدراسة من استبانة تم توزيعها في كل من البوابة الشمالية، البوابة الجنوبية، مؤتة، المزار الجنوبي، مرود، مدين، العدنانية، المرج. وتكونت أسئلة الاستبيانة من 12 سؤالاً للمساكن، تهدف إلى معرفة أثر المتغيرات المستقلة في المتغير التابع وهو الأجرة الشهرية وأعدت الاستبانة لتغطي البيانات التالية:

- الخصائص الهيكلية للبناء: عمر البناء، مساحته، عدد الحمامات.
- الخدمات المتوفرة: تدفئة، أثاث،، ثلاجة، إنترنت، عاملة نظافة، مطاعم، سوبر ماركت، حارس.

- خصائص الموقع: البعد عن بوابة الجامعة والبعد عن الشارع الرئيسي. (انظر الملحق أ).

5.3 صدق أداة الدراسة:

تم عرض الإستبانة على عدد من المحكمين من أعضاء هيئة التدريس والمتخصصين الأكاديميين من قسم القياس والتقويم، وقسم الاقتصاد، وقسم الاجتماع، وقسم الجغرافيا في جامعة مؤتة للتحقق من مدى صدق محتوى فقرات الاستبانه وإبداء آرائهم حول كل فقرة من فقراتها وانسجامها مع متغيرات وأبعاد الدراسة. وبعد الاطلاع على آراء المحكمين تم تعديل محتوى بعض الفقرات، وحذف فقرات أخرى، ودمج بعض الفقرات. وكذلك تم تطبيق الاستبانة على عينة اختبارية استطلاعية تعدادها(25) مفردة من مفردات مجتمع الدراسة، للتعرف على درجة وضوح وفهم فقرات الإستبانة من وجهة نظرهم، وتم إعادة صياغة بعض الفقرات لتكون أكثر وضوحاً وفهما لبقية أفراد مجتمع الدراسة.

6.3 ثبات أداة الدراسة:

تم التحقق من ثبات الأداة عن طريق توزيع الاستبانة على العينة الاستطلاعية، وتم استخراج معامل كرونباخ ألفا(Cronbach Alpha) للتأكد من الاتساق الداخلي لجميع أبعاد الدراسة وللأداة ككل. ويلاحظ أن معاملات الثبات لجميع متغيرات الدراسة مرتفعة حيث بلغ معامل الثبات لكافة فقرات الأداة(ألفا = 0.89)، وهي نسبة ثبات عالية ومقبولة لغرض إجراء الدراسة، وقد يعود السبب في ارتفاع قيم كرونباخ ألفا إلى تجانس مجتمع الدراسة.

7.3 المعالجة الإحصائية:

بعد تفريغ البيانات في الحاسوب تم تطبيق برنامج الرزمة الإحصائية spss واستخدام نموذج تحليل الانحدار المتعدد Multiple Analysis Regressionلقياس فرضيات البحث وتمت إزالة القيم المتطرفة للمتغير المعتمد حيث حذفت القيم التي تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الانحراف المعياري وذلك تجنباً لتأثيرها المتحيز على نتائج الدراسة، وبذلك اصبح حجم العينة 240 مسكناً بعد أن كانت 250 مسكناً.أما بقية المتغيرات التي لاتدخل في النموذج فتم تحليلها وصفيا بعد تفريغها في جداول ورسوم بيانية وخرائط وأعد النموذج الذي سيختبر الفرضيات على النحو التالي:

$$Y=a+b_1x_1+b_2x_2+b_3x_3+b_4x_4+b_5x_5+b_6x_6+b_7x_7+b_8x_8+b_9x_9+b_{10}x_{10}+e$$

حيث Y = أجرة السكن للمتر المربع الواحد.

X_1 = بعد السكن عن الجامعة.

X_2 = وقوع السكن على الشارع الرئيسي.

X_3 = مؤثث أو غير مؤثث.

X_4 = مساحة السكن.

X_5 = وجود تدفئة.

X_6 = توفر عاملة نظافة.

X_7 = توفر حارس.

X_8 = عمر البناء.

X_9 = عدد الحمامات.

X_{10} = الموقع الجغرافي.

e = معامل الخطأ.

8.3 محددات الدراسة:

1. نظراً لصعوبة تحديد مجتمع الدراسة فقد اختيرت عينة مؤلفة من 240 مسكناً. ولو كان حجم العينة اكبر لكانت النتائج افضل.
2. لم تأخذ الدراسة أثر متغير سلوك الأفراد ورغباتهم في اختيار سكن دون الأخر.
3. لم تأخذ الدراسة طبيعة الأثاث المستخدم في كل سكن حيث أن هناك فرق في طبيعة الأثاث بين السكنات المختلفة مما يسبب فروقاً في الأجرة الشهرية بين السكنات المتجاورة.
4. صعوبة تحديد عدد جميع المساكن المؤجرة في منطقة الدراسة لأن نتائج التعداد السكاني للمساكن لعام 2004 لم تنشر بعد.

9.3 التعاريف الإجرائية:

1. المتغير التابع: وهو أجرة المتر المربع شهريا ويستخرج بقسمة الأجرة الشهرية على مساحة السكن.
2. المتغيرات المستقلة:

أ- المسافة: وهي عبارة عن البعد عن بوابة الجامعة الشمالية للسكنات في المناطق التالية: مرود، مدين، العدنانية، المرج. والبعد عن بوابة الجامعة الجنوبية للمناطق التالية:مؤتة والمزار الجنوبي.

ب- وقوع السكن على الشارع الرئيسي: يعني أما أن يكون السكن على شارع رئيسي أو شوارع فرعية وأزقة.

ج- السكن المؤثث: وهو السكن الذي يشمل متطلبات الساكن من أسّره، تلفزيون، ثلاجة....وغيره.

د- وجود تدفئة: توفر تدفئة مركزية في السكن أو عدم توفرها.

ك – مساحة السكن: مساحة جميع الغرف والمرافق.

و– عاملة النظافة:توفر عاملة النظافة في السكن أو عدم توفرها.

ز – حارس:وجود حارس في السكن أو عدم وجوده.

ح- عمر البناء: عدد السنوات لعمر البناء.

ط– عدد الحمامات.

ي– الموقع الجغرافي:البلدة التي تقع فيها عينة المسكن وهي إحدى البلدات التالية: البوابة الشمالية، البوابة الجنوبية، المرج، العدنانية، مرود، مدين، مؤتة، المزار الجنوبي.

الفصل الرابع

عرض النتائج وتحليلها

1.4 نتائج أسئلة الدراسة:

1. ينص السؤال الأول من أسئلة الدراسة على: "ماهي المناطق الجغرافية التي شهدت توسعا اكثر من غيرها في مجال الاستعمال السكني في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة " ؟

لقد شهدت منطقة الدراسة زيادة ملحوظة في عدد السكان والمساكن ورخص المهن في الفترة 1994- 2003 كما هو موضح في الجدول رقم (7).

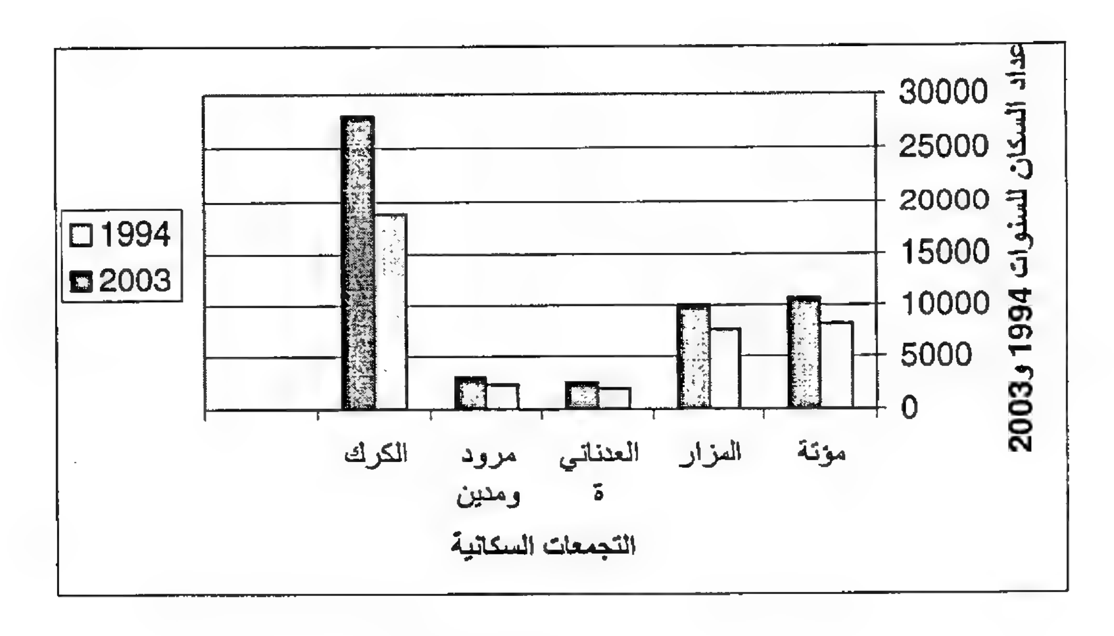
جدول رقم (7)

عدد السكان ومعدلات الزيادة السكانية في منطقة الدراسة(1994-2003)

التجمعات	عدد السكان 1994	عدد السكان 2003	الزيادة السكانية حسب سنة الأساس 1994
مؤتة	8211	10663	% 29.8
المزار	7683	9975	% 29.8
العدنانية	1980	2570	% 29.7
مرود ومدين	2323	3014	% 29.7
الكرك	18633	28051	% 50.5

المصدر:الكتاب السنوي لدائرة الإحصاءات العامة 1994،

سجلات دائرة الإحصاءات العامة2003

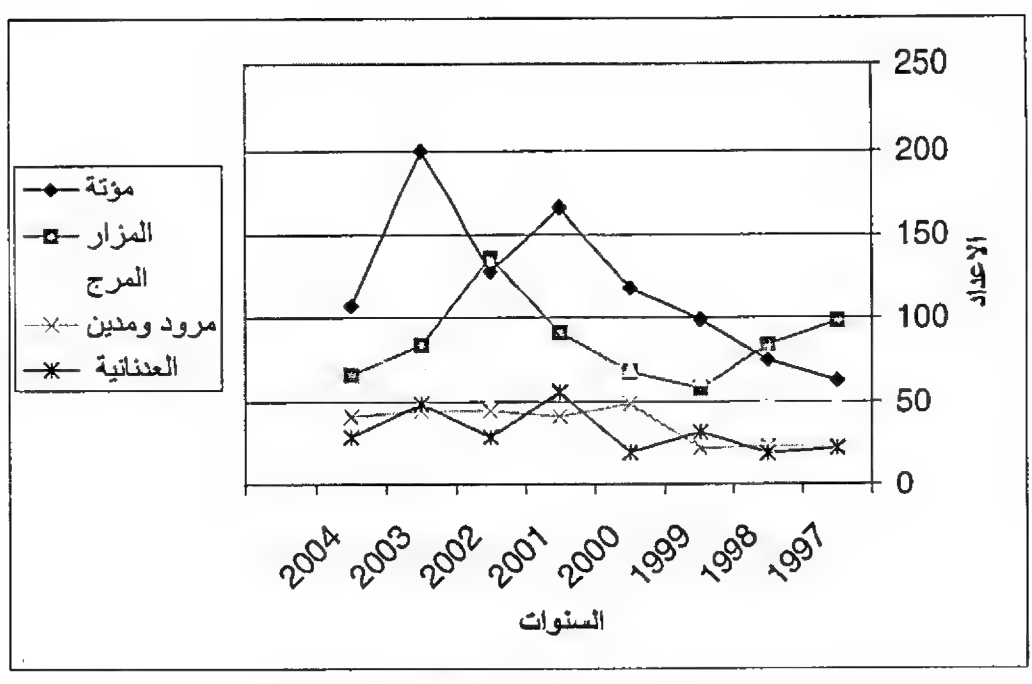


شكل رقم (7)

تطور أعداد السكان في منطقة الدراسة 1994 –2003

المصدر: عمل الباحثة بالاستعانة بسجلات دائرة الإحصاءات العامة

ويلاحظ من الجدول أن هناك زيادة سكانية كبيرة في منطقة الدراسة حيث كان عدد السكان في منطقة مؤتة 8211 لعام 1994 ثم ازداد عدد السكان الى أن وصل إلى 10663 نسمة لعام 2003 علماً أن بيانات الكتاب الاحصائي السنوي مبنية على معدلات الزيادة الطبيعية للسكان ولاتاخذ في الاعتبار الزيادات الحاصلة من انتقال الطلبة إلى جامعة مؤتة. كذلك منطقة المزار تزايد أعداد السكان فيها من 7683 لعام 1994 إلى 9975 نسمة لعام 2003. ومنطقة العدنانية تزايد عدد السكان فيها من 1980 لعام 1994 إلى 2570 نسمة لعام 2003. ومنطقتي مرود ومدين ازداد عدد السكان فيها من 2323 لعام 1994 الى 3014 نسمة لعام 2003. ومنطقة الكرك ازداد عدد السكان فيها من 18633 نسمة لعام 1994 إلى 28051 لعام 2003.وهذه الزيادة في أعداد السكان نجمت عن عاملين اثنين أولهما الزيادة الطبيعية لسكان المنطقة، أما العامل الثاني فيتمثل في دور جامعة مؤتة في استقطاب السكان من خارج المنطقة. حيث ساعد وجود الجامعة على توافر مصادر الدخل والخدمات الاجتماعية وخدمات البنية التحتية بالإضافة إلى الفرص التعليمية (الكساسبة،2003). ونلاحظ من الجدول رقم (7) لقد كانت نسبة الزيادة السكانية



شكل رقم (8)

اعداد رخص البناء في منطقة الدراسة

المصدر: عمل الباحثة بالاستعانة بسجلات بلدية كل من مؤتة، المزار الجنوبي، المرج،مرود ومدين، العدنانية.

و نلاحظ من أعداد رخص البناء الممنوحة في منطقة الدراسة أن مؤتة كانت من أكثر المناطق التي شهدت توسعاً عمرانياً مقارنة مع غيرها. حيث بلغ مجموع الرخص فيها (955) رخصة للفترة 1997 –2004. وهذا راجع إلى قربها من الجامعة، فقد كانت من أكثر المناطق التي تأثرت بوجود الجامعة حيث زادت أعداد رخص البناء فيها عما كانت في السابق، إلا أن هناك تفاوتاً في أعداد الرخص من سنة إلى أخرى وقد يرجع السبب في هذا التذبذب الى التفاوت في المستوى المعيشي للسكان حيث أن بناء المساكن مكلف مادياً نظراً لارتفاع أسعار الأراضي وارتفاع أسعار مواد البناء.

تأتي منطقة المزار الجنوبي من حيث التوسع العمراني في المرتبة الثانية. حيث بلغ مجموع الرخص فيها (685) رخصة للفترة 1997– 2003. ويرجع ذلك إلى الزيادة السكانية في المنطقة حيث زادت أعداد الرخص لتلبية حاجات السكان، بالإضافة إلى قربها من منطقة مؤتة مما أدى إلى قيام السكان في البناء فيها.

أما منطقة المرج فتأتى في المرتبة الثالثة من حيث التوسع العمراني، حيث بلغ مجموع الرخص فيها (519) رخصة للفترة 1997 –2004. ويعود السبب في زيادة أعداد رخص البناء إلى رغبة السكان في البناء فيها وذلك لأن منطقة الكرك تعتبر من مناطق الازدحام السكاني نظراً لضيق المساحات فيها لذلك اتجه السكان إلى منطقة المرج من أجل التوسع العمراني وهي تعد بذلك منطقة التوسع الوحيدة لقصبة الكرك، بالإضافة إلى الخدمات المتوفرة فيها ولوجود معظم الدوائر الحكومية.

وتأتي منطقتي مرود ومدين في المرتبة الرابعة حيث بلغ مجموع الرخص فيها (289) رخصة للفترة 1997 –2004، والسبب في زيادة أعداد رخص البناء فيها هو قربها من الجامعة حيث أدى قربها من الجامعة إلى قيام السكان بالتوسع العمراني من خلال بناء الشقق السكنية المتعددة الطوابق وذلك لتأجيرها للطلاب وغيرهم حيث تعتبر البوابة الشمالية ضمن حدود بلدية مرود ومدين من الناحية الإدارية. ومن الملاحظ أن أعداد السكنات تزداد من سنة إلى أخرى على البوابة الشمالية، ويرجع ذلك إلى قربها من الجامعة وطبيعة الخدمات المتوفرة فيها.

أما منطقة العدنانية فتأتى في المرتبة الأخيرة من حيث التوسع العمراني، حيث بلغ مجموع الرخص فيها 256 رخصة للفترة 1997 –2004. وهذا التفاوت في أعداد الرخص حيث تقل وتزيد من سنة إلى أخرى كان سببه الأوضاع الاقتصادية،حيث أن هناك اختلاف في المستوى المعيشي للسكان إذ أن بناء المساكن يكلف مبالغ مرتفعة نظراً لارتفاع أسعار الأراضي وارتفاع أسعار مواد البناء. ومع ذلك نلاحظ أن هناك ارتفاعاً كبيراً في بعض السنوات وهذا يدل على إقبال الناس على بناء الشقق التي يؤجرونها بأسعار مختلفة. وهذا ما أوضحته دراسة الكساسبة عام 2004 التي بينت تأثير قيام الجامعة في ارتفاع أسعار الأراضي خلال الفترة 1980 –2002 حيث زادت أسعار الأراضي السكنية إلى 25 ضعفاً. ويوضح الجدول رقم (9) وكذلك الشكل رقم (9) أعداد رخص المهن التجارية في منطقة الدراسة. و يلاحظ أن مؤتة تأتي في المرتبة الأولى من حيث عدد رخص المهن التجارية الممنوحة إذ بلغ مجموعها في عام 2004 (510) رخصة للفترة.وهذا يدل

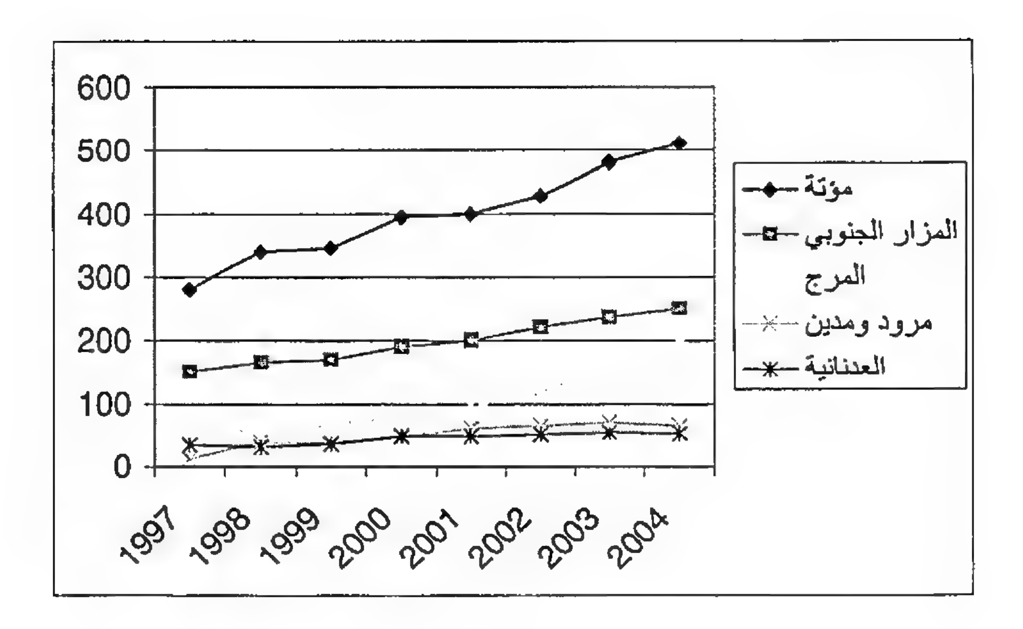
على تأثرها بجامعة مؤتة حيث قام أهالي المنطقة ببناء المحلات التجارية المتنوعة للعمل بها أو تأجيرها وذلك لتلبية رغبات الساكنين وتوفير كل ما يحتاجونه من خدمات مختلفة. وتعتبر المحلات التجارية الموجودة على البوابة الجنوبية تابعة لرخص المهن التجارية في بلدية مؤتة، كما أن موقع مؤتة على ملتقى الطرق المؤدية إلى المزار والكرك و عي وجامعة مؤتة كان له دور هام في تطور وتنوع الأنشطة التجارية والخدماتية المختلفة لذلك فان أعداد رخص المهن فيها تفوق تلك الممنوحة في البلدات الأخرى.

جدول رقم (9)

أعداد رخص المهن التجارية الممنوحة في منطقة الدراسة للفترة1997 –2004

السنة	مؤتة	المزار الجنوبي	المرج	مرود ومدين	العدنانية
1997	281	150	50	12	34
1998	339	166	60	38	31
1999	345	170	65	37	35
2000	395	190	80	47	48
2001	400	200	95	60	48
2002	430	220	120	65	51
2003	480	236	150	70	54
2004	510	250	200	65	52

المصدر: سجلات بلدية كل من (مؤتة، المزار الجنوبي، مرود ومدين، المرج)



شكل رقم (9)

أعداد رخص المهن التجارية المنوحة في منطقة الدراسة 1997 – 2004

المصدر: عمل الباحثة بالاستعانة بسجلات بلدية كل من مؤتة، المزار الجنوبي، المرج،مرود ومدين، العدنانية.

ثم تأتي منطقة المزار الجنوبي في المرتبة الثانية من حيث عدد رخص المهن التجارية حيث بلغ مجموع الرخص فيها (250) للعام 2004 وهذا يرجع إلى الزيادة السكانية فيها، إضافة إلى تأثرها بمنطقة مؤتة نظراً لقربها النسبي منها، إضافة إلى تأثرها بالسياحة الدينية إلى مقامات الصحابة المبنية فيها.

وتأتي المرج في المرتبة الثالثة من حيث عدد رخص المهن التجارية حيث بلغ مجموع الرخص فيها (200) رخصة لعام 2004. وهذا يرجع الى الزيادة السكانية فيها، حيث ازدادت أعداد المحلات التجارية وذلك لتلبية حاجات الساكنين، إضافة إلى أن منطقة المرج هي الامتداد السكني الرئيسي لقصبة الكرك.

وتأتي مرود ومدين في المرتبة الرابعة من حيث عدد رخص المهن التجارية حيث بلغ مجموع الرخص فيها (65) لعام 2004. وهذا يرجع إلى قرب مرود من الجامعة، حيث زادات أعداد الرخص فيها لتزايد أعداد طلبة جامعة مؤتة

وذلك لتوفير كل ما يحتاجونه من خدمات تشمل المكتبات و المطاعم وغيرها. حيث تعتبر البوابة الشمالية تابعة لبلدية مرود ومدين. ويجب الآخذ في الاعتبار أن منطقة البوابة الشمالية كانت خالية تماماً من المساكن ومن المحلات التجارية قبل عشر سنوات وبعد فتح تلك البوابة وتوسيع الشارع الذي يربطها بالطريق المؤدية إلى الثنية وعمان تزايدت المحلات التجارية بشكل كبير وأصبحت المنطقة تزخر بحركة الطلبة وبحركة تشييد المباني لأغراض السكن وللأغراض التجارية.

أما منطقة العدنانية فتاتي في المرتبة الأخيرة من حيث عدد رخص المهن التجارية حيث بلغ مجموعها (52) رخصةً لعام 2004، وهي بهذا اقل مناطق الدراسة تأثرا بجامعة مؤتة إذ أن معظم رخص المهن التجارية فيها هي لتوفير الخدمات التجارية لسكانها الأصليين.

2. ينص السؤال الثاني من أسئلة الدراسة على: "ماهي أنماط اختلاف أجور السكن بين المناطق المحيطة بجامعة مؤتة " ؟

ودلت نتائج الدراسة أن الأجور كانت مرتفعة في كل من البوابة الشمالية –البوابة الجنوبية –مؤتة، ومتوسطة في المرج ومرود، بينما كانت اكثر انخفاضا في مدين والمزار الجنوبي والعدنانية كما هو موضح في الجدول (10) والشكل رقم (10).

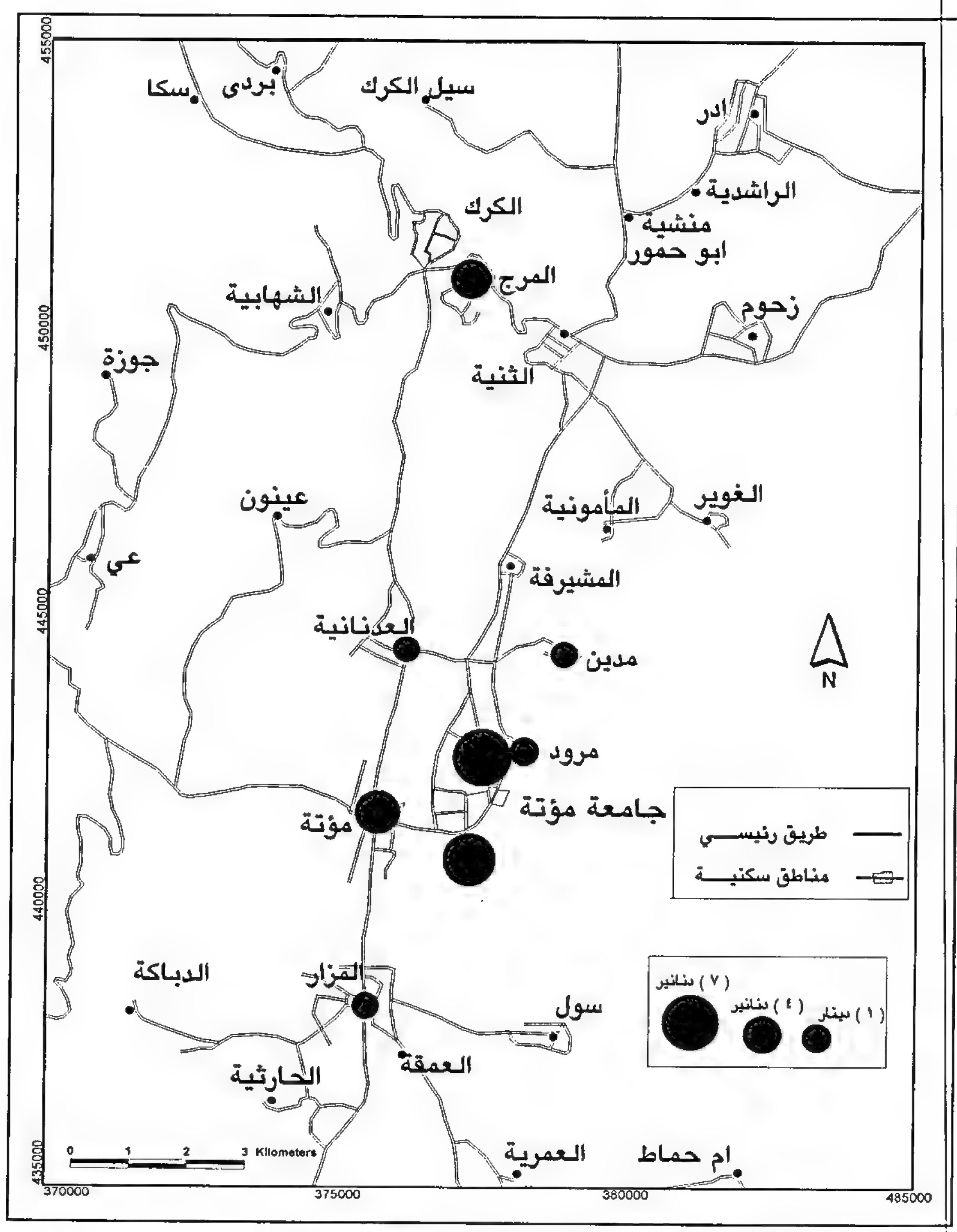
جدول رقم (10)

متوسط المتر أجرة الواحد للمساكن في منطقة الدراسة

2005

المنطقة	متوسط الأجرة الشهرية للمتر المربع (دينار أردني)
البوابة الشمالية	7.12
البوابة الجنوبية	5.6
مؤتة	3.6
المرج	2.64
مرود	0.89
مدين	0.63
المزار	0.61
العدنانية	0.60
المتوسط الحسابي	**2.72**

المصدر: بيانات الدراسة الميدانية التي أجرتها الباحثة.



شكل (10) تباين الاجرة الشهرية للمساكن في منطقة الدراسة.

نلاحظ من الجدول (10) أن البوابة الشمالية من أكثر المناطق تأثراً في الجامعة حيث زاد متوسط الأجرة فيها عن 7 دنانير للمتر المربع الواحد وذلك لقربها من الجامعة حيث كلفة المواصلات إلى الجامعة معدومة، بالإضافة إلى توفر السكنات المؤثثة فيها وتوفر الخدمات التي يحتاجها السكن. تليها البوابة الجنوبية حيث بلغ متوسط الأجرة الشهرية فيها 5.6 دنانير للمتر المربع الواحد ويرجع ذلك إلى قربها من الجامعة أيضا، وتوفر السكنات والخدمات التجارية المختلفة لكن على نطاق أضيق من البوابة الشمالية.

ثم تليها منطقة مؤتة التي بلغ متوسط الأجرة فيها 3.6 دنانير للمتر المربع الواحد وذلك بسبب قربها من الجامعة وكلفة المواصلات إليها رخيصة، وتوفر السكنات المؤثثة والخدمات التجارية المختلفة التي يحتاجها الساكن.

وتاتي المرج في المرتبة الرابعة التي بلغ متوسط الأجرة فيها 2.64 دينار للمتر المربع الواحد، وذلك بسبب توفر فيها الخدمات التجارية المتنوعة، ووجود فيها معظم الدوائر الحكومية.

وتأتي مرود في المرتبة الخامسة حيث بلغ متوسط الأجرة فيها 0.89 للمتر المربع الواحد ويرجع السبب في ذلك إلى قربها من الجامعة، وتوفر بعض السكنات المؤثثة. أما بقية المناطق، المزار الجنوبي ومدين والعدنانية فأن متوسط الأجرة الشهرية فيها يقل عن 0.63 دينار للمتر المربع الواحد والسبب في ذلك هو بعدها النسبي عن الجامعة، وقلة الخدمات التجارية مقارنة مع المناطق سابقة الذكر، كما أنه لا توجد فيها سكنات مؤثثة، بالإضافة إلى أن منطقتي مدين والعدنانية لا توجد فيهما وسيلة نقل مباشرة من والى الجامعة.

3. ينص السؤال الثالث من أسئلة الدراسة على: "ماهي العوامل التي تؤثر إيجاباً أو سلباً في التوزيع الجغرافي لأجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة " ؟ أُخضعت المتغيرات المستقلة المستخدمة في الدراسة لمعامل الارتباط بيرسون لمعرفة مدى علاقتها بالمتغير التابع وجاءت النتائج كما هي موضحة في الجدول(11).

جدول رقم (11)

معاملات ارتباط بيرسون (Pearson Correlation) بين المتغير التابع والمتغيرات المستقلة

المتغيرات المستقلة	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
سكن مؤنث	**0.93**	0.000
وجود حارس	**0.91**	0.000
عدد الحمامات	**0.86**	0.000
تدفئة مركزية	**0.84**	0.000
عاملة نظافة	**0.83**	0.000
القاطنون الطلبة	**0.69**	0.000
توفر محلات تجارية	**0.56**	0.000
الموقع على شارع رئيسي	0.015	0.823
المسافة إلى الجامعة	**0.43-	0.000
القاطنون العائلات	**0.47-	0.000
عدد الأشخاص في الغرفة	**0.57-	0.000
الموقع الجغرافي	**0.49-	0.000
المساحة	**0.85-	0.000
عمر البناء	**0.87-	0.000

** ذات دلالة إحصائية عند مستوى (α =0.01).

نلاحظ من الجدول (11) أنّ معاملات الارتباط جاءت مرتفعة، وهذا يدل على مدى العلاقة القوية بين المتغيرات، ومن الملاحظ أن متغيرات (السكن المؤثث،وجود حـــارس، عـــدد الحمامات، تدفئة مركزية،عاملة النظافة، الطلبة، المحلات التجارية، شارع رئيسي) كانت علاقتها مع المتغير التابع إيجابية وهي على التوالي (0.93)، (0.91)،(0.86)،(0.84)،(0.83)،(0.69)،(0.56)، (0.015).

ويعنـــي ذلـــك أن المتغيـــر التابع (الأجرة الشهرية) يزداد بازديادها. أي ترتفع أجور السكن المؤثث، والمزود بتدفئة مركزية، والمتوفر فيه عاملة نظافة، والموجود فـــيه حارس مقارنة مع السكنات غير المتوفر فيها تلك الخدمات. وكذلك نلاحظ انه كلما ازداد عدد الحمامات زادتْ الأجرة الشهرية، ومدى توفر المحلات التجارية كان له اثر في الأجرة الشهرية، أما بالنسبة إلى الطلبة فكانت علاقتها بالمتغير التابع قوية وهـــذا راجـــع إلـــى أن معظم الطلبة يفضلون السكنات المؤثثة. ومن المعروف أن الـــسكنات المؤثثة تكون الأجرة فيها مرتفعة مقارنة مع السكنات غير المؤثثة.. كذلك أشـــارت النـــتائج إلـــى عدم تأثر أجور السكن في منطقة جامعة مؤتة بالموقع على الـــشارع الرئيسي حيث بلغت قيمة معامل الارتباط (0.015) وهي غير معنوية عند مستوى دلالة α = 0.05.

أما المتغيرات (المسافة، عائلات، عدد الأشخاص، عمر البناء، المساحة) فكانت علاقتها مع المتغير التابع علاقة سلبية حيث بلغت على التوالي (−0.43)، (−0.47)، (−49)، (−0.57)، (−0.87)، (−0.85). وهذا يعني أن الأجرة تزداد بتناقصها. فمـــن الملاحـــظ انـــه كلما تناقصت المسافة الى الجامعة قلت كلفة المواصلات، أما وجود عائلات كان سلبياً في التأثير على الأجرة الشهرية والسبب في ذلك أن تأجير الطلـــبة هـــو الأكثر تفضيلاً من قبل مالكي الشقق، أي أن السكنات المؤجرة للطلبة أعلـــى إيجـــاراً من البيوت المؤجرة للعائلات، كذلك تزاداد أجرة السكن مع قلة عدد الأشـــخاص في الغرفة وتناقص عمر البناء وتناقص المساحة أما الموقع الجغرافي فمـــن الملاحـــظ أنه كلما كانت المناطق قريبة من الجامعة زادات الاجرة الشهرية، بدلـــيل أن هـــناك تفـــاوت في أجرة المتر المربع بين المناطق المختلفة وذلك بسبب علاقـــته بالمـــسافة وتكالـــيف المواصـــلات. لذلك نجد أن البوابة الشمالية والبوابة

الجنوبــية ومؤتة ومرود تكون الأجرة فيها مرتفعة وهذا راجع إلى موقعها الجغرافي القريب من الجامعة، أما بالنسبة إلى مدين والمزار الجنوبي والعدنانية فنجد الأجرة فـيها منخفـضة وهـذا راجع إلى أن موقعها ليس مميزاً مقارنة مع المناطق سابقة الذكـر، ويـشذ عن هذه القاعدة منطقة المرج اذ انها ذات اجرة مرتفعة نسبياً رغم الـبعد النـسبي لهـا عن جامعة مؤتة. ولعل السبب في ذلك، اضافة إلى خصائص الموقـع والخـدمات، أن المرج تشكل منطقة جذب سكني حيث تمثل اتجاه الامتداد العمراني الوحيد تقريباً بالنسبة لقصبة الكرك كما ذكر سابقاً.

4. ينص السؤال الرابع من أسئلة الدراسة على: "ماهي الخصائص الهيكلية والموقعية للمساكن التي تؤجر في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة " ؟

نلاحظ من الجدول (12) الخصائص الهيكلية لمنطقة الدراسة أن مساحة سكن العائلات أكبر من مساحة سكن الطلاب، وذلك لان عدد العائلة يكون اكبر من عدد الطلاب المستأجرين للشقة حيث بلغت متوسط مساحة سكن العائلات 130 م،أما مساحة سكن الطلبة فكانت تزداد مع ازدياد عدد الأشخاص في الغرفة، حيث تراوحت 10 م للغرفة المفردة و12 م للغرفة الثنائية و16 م للغرفة الثلاثية و20 م للغرفة الرباعية.

ويلاحظ أن نصيب الشخص من المساحة تقل بازدياد عدد الأشخاص في الغرفة فلاتصل في الغرفة الرباعية إلى أكثر من 5 أمتار للشخص. أما نسبة المساكن المؤثثة والمزودة بتدفئة مركزية والواقعة على شارع رئيسي فكانت على التوالي(33 %، 31 %، 50 %)، ونسبة عمر البناء اقل من سنتين، ومن 2-10 سنوات، واكثر من عشر سنوات وهي على التوالي (21 %، 33 %، 46 %).أما متوسط الأجرة الشهرية للطلبة فبلغت (5) دنانير وللعائلات (0.80) دينار وتفسير ذلك أن مسكن الطلبة معظمها مؤثثة مما يزيد في اجرة السكن بينما مساكن غير الطلبة فهي في معظمها غير مؤثثة. وهذا ما يحدث الفروق الملحوظة في الاجرة، ومتوسط عدد الحمامات كان (1.9).

جدول رقم (12)

الخصائص الهيكلية للمساكن في منطقة الدراسة.

الخصائص	النسبة / المتوسط
متوسط مساحة سكن العائلات	130 م
متوسط مساحة سكن الطلبة:	
- المفرد	10م
- الثنائي	12 م
- الثلاثي	16م
- الرباعي	20م
نسبة عمر البناء:	
- اقل من سنتين	%21
- من 2-10	%33
- اكثر من 10 سنوات	% 46
متوسط الأجرة الشهرية للطلبة	5 دنانير
متوسط الأجرة الشهرية للعائلات	0.80 دينار
نسبة المساكن المؤثثة	% 33
نسبة المساكن المزودة بتدفئة مركزية	% 31
نسبة المسكن الواقعة على شارع رئيسي	% 50
متوسط عدد الحمامات	1.9

وهـذا يعنـي أن للخـصـائص الهيكلـية دور كبير في الأجرة الشهرية، وهذا ماتوصـل إلـيه باحـثان آخـران مثل دراسة دياب (1993)لدور متغيرات الجوار والمتغيرات الهيكلية في الأجرة السنوية، حيث اتضح إن المتغيرات الهيكلية تأتي في المرتبة الأولى من حيث تفضيل المستأجرين والملاك على حد سواء.

ودراسـة كـين وكونجلـي (1970) حول أهمية الخصائص البيئية والنوعية لمنطقة الجوار حيث اتضح أن 8.2 % من التغير في الإيجار للوحدات السكنية يعود للمتغيـرات الهيكلـية، وكذلك دراسة ويلنكسون حيث فسرت المتغيرات الهيكلية ما نـسبته 40 % مـن التغير في قيمة الوحدات السكنية.ودراسة قنديل (1995) حيث اثـبت إن 29.4 % من التغير في الإيجار السنوي يعود الى المتغيرات الهيكلية بينما فسرت المتغيرات الهيكلية في الدراسة الحالية اكثر من 92 % من التغير في الايجار السنوي (جدول 17).

2.4 نتائج اختبار فرضيات الدراسة

تم استخدام أسلوب تحليل الانحدار المتعدد (Multiple Regression Analysis) لاختبار اثر العوامل المستقلة (المسافة، السكن المؤثث، شارع رئيسي، التدفئة المركزية، وجود حارس، وجود عاملة النظافة، المساحة، عدد الحمامات، عمر البناء، الموقع الجغرافي) على المتغير التابع (أجرة المتر المربع الواحد من أجور السكن). وتتضح نتائج الدراسة في الجدولين (13) و (14).

جدول رقم (13)

نتائج تحليل التباين (Analysis Of Variance) لأثر العوامل المؤثرة في التوزيع الجغرافي لأجور السكن في الأجرة الشهرية.

المصدر	درجات الحرية	مجموع المربعات	متوسط المربعات	قيمة F المحسوبة	مستوى الدلالة F
الانحدار	10	2132.04	213.20	300.66	0.000
الخطأ	229	385 .16	0.70		
	239	2294.42			

معامل الارتباط (R) =0.964

معامل التحديد (R^2) =0.929

جدول رقم (14)

نتائج تحليل الانحدار المتعدد (Multiple Regression Analysis) لاختبار أثر أبعاد المتغيرات المستقلة وهي العوامل المؤثرة في التوزيع الجغرافي لأجور السكن في منطقة الدراسة على المتغير التابع.

المتغيرات المستقلة	B	الخطأ المعياري	Beta	قيمة T المحسوبة	مستوى الدلالة T
نقطة التقاطع	1.47	0.428	–	3.4	0.001
المسافة	6.406	1.76	0.000	0.036	0.971
عمر البناء	4.89-	0.019	0.095-	2.6-	*0.009
مؤثث	1.4	0.29	0.222	4.8	*0.000
شارع رئيسي	4.640	0.057	0.015	0.81	0.417
عدد الحمامات	0.43	0.13	0.124	3.3	*0.000
عاملة النظافة	1.16	0.21	0.12	5.5	*0.000
التدفئة المركزية	1.17	0.21	0.16	5.6	*0.000
وجود حارس	1.10	0.35	0.17	3.14	*0.002
المساحة	5.29-	0.002	0.99-	-2.6	*0.009
الموقع الجغرافي	90.8-	0.028	0.007-	0.326-	0.745

*ذو دلالة إحصائية عند مستوى الثقة (α =0.05) فأقل.

ويتبين من معطيات جدول رقم (13) ثبات صلاحية النموذج لاختبار هذه العلاقة استناداً إلى ارتفاع قيمة (F) المحسوبة عن قيمتها الجدولية على مستوى دلالة (α =0.01) ودرجات حرية (10،229)، ويتضح من نفس الجدول أن أبعاد المتغيرات المستقلة في هذا النموذج تُفسر ما مقداره (0.929%) من التباين في المتغير التابع، وهي قوة تفسيرية مرتفعة، مما يدل على أن هناك أثراً هاماً لأبعاد المتغيرات المستقلة في المتغير التابع، وبناءً على ثبات صلاحية النموذج نستطيع اختبار هذه العلاقة.

أما بالنسبة لخط الانحدار (ملحق ب) فنلاحظ أن العلاقة بين المتغير التابع والمتغيرات المستقلة ليست متساوية دائماً وذلك لأن هناك عوامل ذات علاقة طردية مع المتغير التابع أي أن المتغير التابع يزداد بازديادها، وهناك عوامل ذات علاقة سلبية مع المتغير التابع أي أن المتغير التابع يزداد بتناقصها علاقة عكسية. فالمتغيرات الإيجابية تجعل خط الانحدار صاعداً، والمتغيرات السلبية تجعل خط الانحدار هابطاً.

أما بالنسبة إلى Scattergram (ملحق ج) فنلاحظ أن المتغيرات تتوزع على خط الانحدار بدليل أن القيم غير ثابتة في تأثيرها على المتغير المعتمد، إلا أنه من الممكن رسم خط الانحدار بينهما وهذا يدل على وجود علاقة بين المتغير التابع (أجرة المتر المربع الواحد) والمتغيرات المستقلة (المسافة، السكن المؤثث، الوقوع على شارع رئيسي، توفر تدفئة مركزية، توفر عاملة النظافة، وجود حارس، عدد الحمامات، عمر البناء،المساحة، والموقع الجغرافي).انظر.

وجاءت نتائج اختبار الفرضيات على النحو التالي:

1. نصت الفرضية الأولى على: (لا تتأثر أجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة بتناقص المسافة إلى الجامعة). ويظهر جدول رقم (14) لنتائج الانحدار المتعدد أن قيمة t للمسافة هي (-0.036) وهي ليست ذات دلالة إحصائية عند مستوى α= 0.05. وبناء على ذلك نقبل الفرضية الصفرية.

لقد أشارت الدراسات السابقة أن أجور السكن أو أسعار الأراضي تنخفض بزيادة المسافة عن مركز المدينة أو عن مركز القطب التنموي (الذي هو جامعة مؤتة في هذه الدراسة) ومن هذه الدراسات السابقة دراسة كايد أبو صبحه(1983) ودراسة مشوقة (1989) حيث توصلا إلى أن قيم الأراضي ترتفع في منطقة المركز التجاري أو مركز المدينة وتنخفض كلما ابتعدنا عن الأطراف الخارجية للمدينة. إلا أن الدراسة الحالية قد جاءت بنتيجة مخالفة لتلك الدراسات. ويرجع السبب في ذلك إلى أن العلاقة بين المسافة وأجور السكن لم تكن علاقة خطية تماما بسبب تأثر أجرة السكن بعوامل أخرى بجانب عامل المسافة. ويتمثل هذا في أن منطقة المرج على الرغم من أنها تبعد عن الجامعة (12) كم الا أن الأجور فيها كانت مرتفعة، ويرجع ذلك إلى مدى توفر الخدمات التجارية في منطقة المرج، وتوفر الدوائر الحكومية والتي تفي بحاجات المستأجرين من الطلبة أو غير الطلبة علاوة على ذلك فان منطقة المرج قد تأثرت بعامل الامتداد العمراني المساحي لمدينة الكرك ولم يكن تأثيرها مقتصراً على قربها النسبي من جامعة مؤتة. ولإثبات وجهة النظر هذه أنّه عندما قامت الباحثة بحذف منطقة المرج من الدراسة جاءت النتائج مختلفة حيث كان عامل المسافة مهما من الناحية الإحصائية في التأثير على أجور السكن. وكان قد مرّ معنا أن هناك علاقة ارتباطية سالبة بين المتغير التابع والمسافة حيث بلغت العلاقة (-0.43) بمعنى كلما تناقصت المسافة إلى الجامعة زادات الأجرة الشهرية.

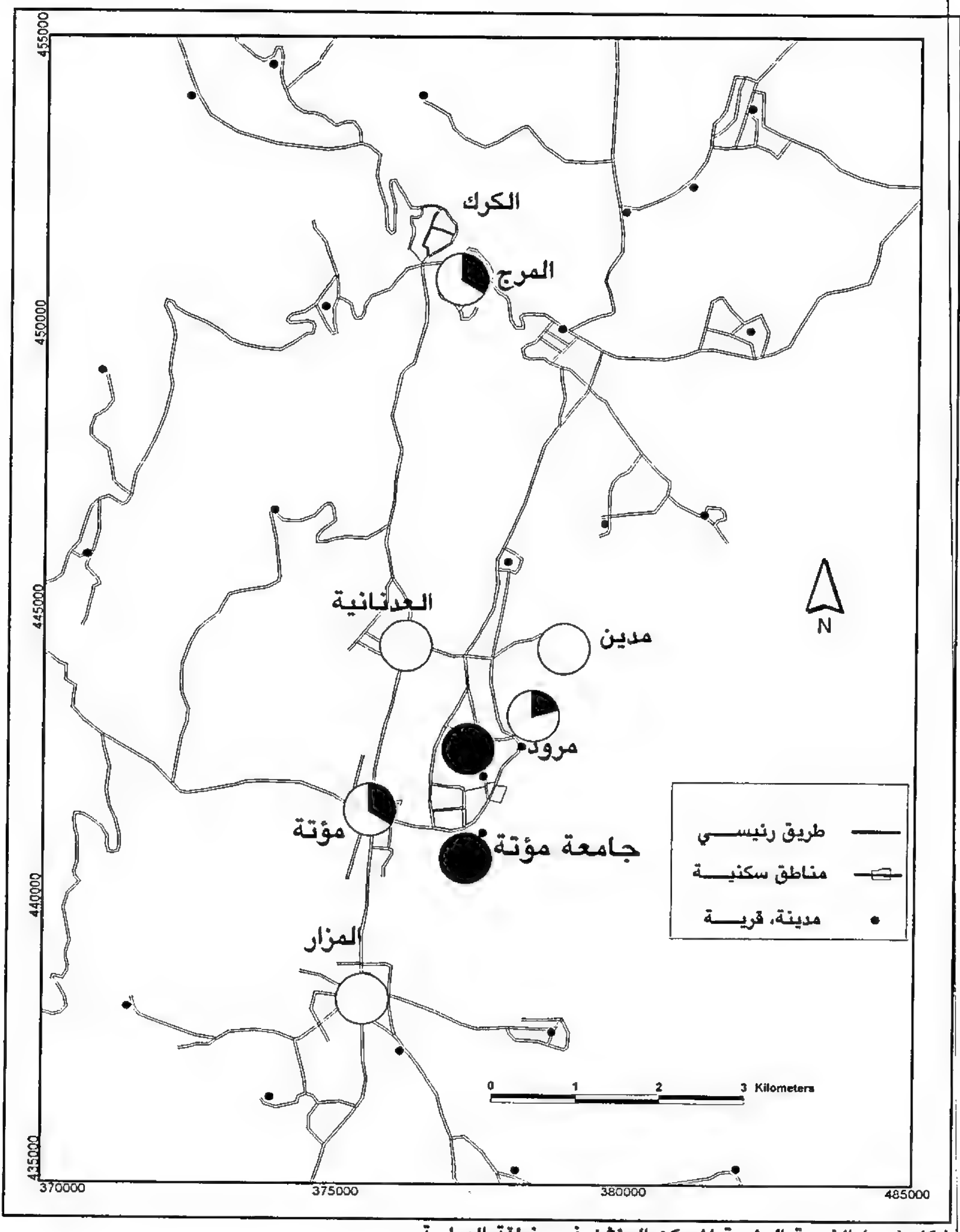
2. نصت الفرضية الثانية على(لا تتأثر أجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة بالموقع على الشارع الرئيسي). ويظهر جدول رقم (14) نتائج الانحدار المتعدد أن قيمة t للشارع الرئيسي هي(0.81) وهي ليست ذات دلالة إحصائية عند مستوى α = 0.05.وبناء على ذلك نقبل الفرضية التي تنص على أن أجور السكن لا تتأثر بالموقع على الشارع الرئيسي.

ويرجع ذلك إلى أن هناك العديد من المساكن غير الواقعة على شارع رئيسي والأجرة فيها مرتفعة. ولعل هذا يرجع إلى مميزات كل سكن وخصائصه بالإضافة إلى موقع السكن من حيث توفر الخدمات، ولعل الطلاب يفضلون السكنات المتوفر فيها الهدوء والبعيدة عن الإزعاج. بالإضافة إلى أنه لا توجد علاقة ارتباطية قوية بين الوقوع على شارع رئيسي والمتغير التابع حيث بلغت هذه العلاقة 0.015 وهي ضعيفة وليست ذات دلالة إحصائية.

3. نصت الفرضية الثالثة على: (لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين أجور السكن المؤثث و أجور السكن غير المؤثث. ويظهر جدول رقم (14) نتائج الانحدار المتعدد أن قيمة t للسكن المؤثث هو (4.8) وهي ذات دلالة إحصائية عند مستوى α =0.05، وبناء على ذلك نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة التي تنص على انه توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين أجور السكن المؤثث وأجور السكن غير المؤثث.

وقد أشارت النتائج أن متوسط أجور المساكن المؤثثة تصل 7 دنانير للمتر المربع شهريا، بينما كان متوسط أجور المساكن غير المؤثثة تساوي 60 قرش للمتر المربع.والسكن المؤثث أكثر ملاءمة للطلبة. فالطلبة في العادة يتركون مساكنهم في العطل الطويلة وكثيراً ما يغيرون مناطق سكنهم. وفي حالة الإنتقال وترك المسكن سيشكل الأثاث المملوك عائقاً في الحركة، لذلك نجدهم يفضلون المساكن المؤثثة على تلك غير المؤثثة بالرغم من أنها أكثر تكلفة لكنها أكثر راحة وتوفيرا للوقت، إضافة إلى أن طبيعة الأثاث في السكنات يكون مميزاً وشاملاً كل ما يحتاجه الساكن، والسكن المؤثث يكلف صاحبه مبلغاً من المال لتوفير الأثاث مقارنة مع السكنات غير المؤثثة، وهذه التكلفة تضاف إلى أجرة

السكن. ويظهر الشكل (11) خارطة تبين نسبة السكن المؤنث إلى غير المؤنث في مساكن العينة في منطقة الدراسة.



شكل (11) النسبة المئوية للسكن المؤثث في منطقة الدراسة.

4. نصت الفرضية الربعة على:(لا تتأثر أجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة بمساحة السكن). ويظهر جدول رقم (14) نتائج الانحدار المتعدد أن قيمة t للمساحة هي (−2.6) وهي ذات دلالة إحصائية عند مستوى $\alpha = 0.05$ وبناء على ذلك نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة التي تنص على انه تتأثر أجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة بمساحة السكن.

مــع زيــادة مساحة الغرفة وزيادة عدد الاسرّة يقل نصيب الفرد في الأجرة المدفوعة لكن على حساب المساحة حيث يكون نصيبه من مساحة الغرفة اقل. فمثلاً فــي الغــرفة الرباعية يدفع الفرد الواحد متوسط 6 دنانير مقابل مساحة متوسطها 5 أمتار، بينما في الغرفة المفردة يدفع الفرد 9 دنانير مقابل مساحة اكبر متوسطها 10 أمتار.

جدول رقم (15)

متوسط أجرة الغرف المؤجرة تبعا لعدد الاسرّة وتغير مساحتها

عدد الاسرّة في الغرفة	مساحة الغرفة	متوسط الأجرة (دينار للمتر المربع)
مفرد	10م	9
ثنائي	12م	8
ثلاثي	16م	7
رباعي	20م	6

المصدر: الدراسة الميدانية.

5. نصت الفرضية الخامسة على: (لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين أجور السكن المزود بتدفئة مركزية وأجور السكن غير المزود بتدفئة مركزية. ويظهر جدول رقم (14) نتائج الانحدار المتعدد أن قيمة t للتدفئة المركزية هي(5.6) وهي ذات دلالة إحصائية عند مستوى $\alpha = 0.05$. وبناء على ذلك نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة التي تنص على انه توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين أجور السكن المزود بتدفئة مركزية وأجور السكن غير المزود بتدفئة مركزية.

ويرجع أسباب ذلك إلى أن الطلاب يفضلون السكن في السكنات المتوفر فيها تدفئة مركزية وذلك لان محافظة الكرك تتصف بالبرد الشديد أثناء الشتاء، وتزداد أجرة السكن المزود بتدفئة مركزية مقارنة مع السكن غير المزود بتدفئة مركزية وخاصة السكنات التي تكون بعيدة عن مراكز توزيع المحروقات مثل الغاز والكاز ولا يفضل الطلاب السكن فيها لتوفير الوقت والجهد علماً أن السكن المزود بتدفئة مركزية يكلف أكثر من السكن غير المزود بتدفئة مركزية. بالإضافة إلى ذلك فإن السكن غير المزود بتدفئة مركزية يضطر الساكن فيه إلى شراء صوبات غاز أو كاز وكما تبرز المشكلة في توفير الغاز والكاز باستمرار وهذا يشكل عبئا على الطلبة لذلك يفضل الطلاب السكنات المزودة بتدفئة مركزية.

6. نصت الفرضية السادسة على: (لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين أجور السكن المتوفر فيها عاملة نظافة وأجور السكن التي لا تتوفر فيها عاملة نظافة). ويظهر جدول رقم (14) نتائج الانحدار المتعدد أن قيمة t لعاملة النظافة هي (5.5) وهي ذات دلالة إحصائية عند مستوى $\alpha = 0.05$ وبناء على ذلك نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة التي تنص على أنه توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين أجور السكن المتوفر فيها عاملة نظافة وأجور السكن غير المتوفر فيها عاملة نظافة.

يفضل الطلاب السكن في السكنات المتوفر فيها عاملة نظافة وذلك لتوفير الوقت والجهد للدراسة، بالإضافة إلى توفير الراحة النفسية لديهم. لذلك ترتفع أجور السكن المتوفر فيها عاملة نظافة مقارنة مع السكنات غير المتوفر فيها عاملة نظافة

علما أن وجود عاملة النظافة يرفع من أجرة السكن لأن مالك العقار يضيف أجرتها إلى النفقات الجارية.

7. تنص الفرضية السابعة على: (لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين أجور السكن المتوفر فيها حارس وأجور السكن الذي لا يتوفر فيها حارس) ويظهر جدول رقم (14) لنتائج الانحدار المتعدد أن قيمة t للحارس هي (3.1) وهي ذات دلالة إحصائية عند مستوى $\alpha = 0.05$ وبناء على ذلك نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة التي تنص على أنه توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين أجور السكن المتوفر فيها حارس و أجور السكن الذي لا يتوفر فيها حارس.

يفضل الطلبة السكن في السكنات المتوفر فيها حارس حيث يشعر الطلبة خاصة الإناث بالآمن والطمأنينة، ويوفر لهم الحارس ما يحتاجونه من خدمات وهذا يوفر على الطلبة الوقت والجهد.علما أن وجود الحارس يرفع من أجرة السكن لان مالك العقار يضيف أجرته إلى النفقات الجارية. ومن الجدير ذكره أن السكنات المخصصة للعائلات لايتوفر فيها حارس.

8. نصت الفرضية الثامنة على: (لا تتأثر أجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة بعمر البناء) ويظهر جدول رقم (14) نتائج الانحدار المتعدد أن قيمة t لعمر البناء هي (-2.6) وهي ذات دلالة إحصائية عند مستوى $\alpha = 0.05$ وبناء على ذلك نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة التي تنص على أنه تتأثر أجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة بعمر البناء.

ويرجع ذلك إلى أن البناء الحديث تتوفر فيه الخصائص الهيكلية المرغوبة وتتوفر فيه الخدمات التي يحتاجها الساكن، كما أن خدماتها التحتية لا تحتاج إلى صيانة، بالإضافة إلى أن الراحة النفسية تكون أفضل في السكن الحديث البناء إضافة إلى أن البناء الحديث تتوفر فيه الإنارة والتهوية أفضل من البناء القديم، ويرجع السبب في ذلك إلى رغبة السكان العيش في المباني التي تستخدم مواد تشطيبات خارجية حديثة كالحجر ، ومن الجدير ذكره أن المساكن الحديثة أكثر تكلفة

ويرجع ذلك إلى ارتفاع أسعار الأراضي وارتفاع أسعار مواد البناء عما كان في السابق.

وتلتقي هذه النتيجة مع ما توصلت إليه دراسة قنديل سنة(1995) حول سعة المساكن الحضرية وتبين أن قيم الإيجار السنوي تنخفض كلما زاد عمر البناء عن 17 عاماً، كذلك تلتقي مع دراسة دياب سنة (1993) حول التفضيل بين الدار والجوار، حيث كان لحداثة البناء أثر في الإيجار السنوي، فتشير النتائج الإحصائية للباحث إلى وجود علاقة طردية بين الإيجار السنوي للوحدة السكنية وبين حداثة الوحدة السكنية، حيث يرتفع الإيجار السنوي كلما ازدادت الوحدات السكنية حداثة.

9. نصت الفرضية التاسعة على: (لا تتأثر أجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة بعدد الحمامات في السكن) ويظهر جدول رقم (14) نتائج الانحدار المتعدد أن قيمة t لعدد الحمامات هي (3.3) وهي ذات دلالة إحصائية عند مستوى $\alpha = 0.05$ وبناء على ذلك نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة التي تنص على أنه تتاثر اجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة بعدد الحمامات في السكن.

ويرجع ذلك إلى أن الساكن يفضل وجود اكثر من حمام لتلبية حاجاته إضافة إلى إن زيادة أعداد الحمامات يعني زيادة السعة الإجمالية للمسكن علماً أن أغلب دور السكن يتشارك فيها مجموعة من الأفراد. وهذه الفرضية أثبتت عند دياب سنة (1993) في دراسته حول التفضيل بين الدار والجوار، حيث فسر عدد الحمامات 0.44 من التباين في المتغير التابع، ووجد أن هناك علاقة طردية بين الأجرة وعدد الحمامات أي كلما ازداد عدد الحمامات زادت الأجرة الشهرية. كذلك دراسة قنديل سنة (1995) حول سعة المساكن الحضرية حيث كان لزيادة عدد الحمامات اثر في الأجرة حيث فسر عدد الحمامات 0.40 من التباين في المتغير التابع.

10.نصت الفرضية العاشرة على: (لا تتأثر أجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة بالموقع الجغرافي) ويظهر جدول رقم (14) نتائج الانحدار المتعدد أن قيمة t للموقع هي (−0.32) وهي ليست ذات دلالة إحصائية عند مستوى α= 0.05 وبناء على ذلك نقبل الفرضية الصفرية.

نلاحـــظ أن الموقـــع الجغرافـــي فـــي معادلة الانحدار المتعدد لم يكن ذو دلالة إحصائية وهذا راجع إلى أن هناك عوامل أخرى لها تأثير أقوى في الأجرة الشهرية قللـــت مـــن دور الموقع الجغرافي في الأجرة الشهرية. وربما يعود ذلك إلى ارتباط الموقـــع الجغرافي بعامل المسافة حيث كانت المسافة غير دالة إحصائيا والسبب في ذلـــك كمـــا ذكـــر سابقاً أن منطقة المرج على الرغم من بعدها عن الجامعة إلا أن الأجور فيها مرتفعة والسبب في ذلك رغبات الساكنين وميولهم للسكن فيه بالإضافة إلى توفر ما يحتاجه الساكن من خدمات.

وبالرغم من هذه النتيجة قامت الباحثة بإخضاع متغير الموقع الجغرافي لوحده لنتائج تحليل الانحدار التدريجي المتسلسل (Stepwise Multiple Regression) لبيان الأهمية النسبية لكل موقع من هذه المواقع في تأثيرها على المتغير التابع وجاءت النتائج كما هو موضح في الجدول (16).

إلى توفر الخدمات التجارية التي تفي بحاجات الطلاب. أيضا توفر السكنات المؤثثة لذلك ترتفع فيها الأجور مقارنة مع غيرها.

ودخل متغير منطقة مؤتة حيث فسرت مع المتغيرين السابقين(0.61 %) من التباين في المتغير التابع. وهذا يرجع إلى قربها من الجامعة وسهولة مواصلاتها وتوافرها بشكل دائم وانخفاض أجرة النقل حيث لاتكلف الطالب ذهابا وإيابا اكثر من 15 قرشاً، وتوفر المحلات التجارية المتنوعة، كما تبقى المحلات التجارية مفتوحة وتلبي حاجة السكن حتى الساعات المتأخرة من الليل بالإضافة إلى قرب السكنات من السوق. مناسبة أجور المساكن مع وضع الطالب المادي، وتوفر السكنات المؤثثة التي يفضل الطلاب السكن فيها لذلك ترتفع الأجور فيها مقارنة مع غيرها من المناطق.

ودخل متغير المرج حيث فسر مع المتغيرات الثلاثة السابقة (0.62 %) من التباين في المتغير التابع. ويرجع ذلك إلى أنه على الرغم من بعدها عن جامعة مؤتة إلا أن الأجور فيها مرتفعة ويرجع ذلك إلى توفر الخدمات التجارية، توفر الدوائر الحكومية و سهولة مواصلاتها و توفر السكنات المؤثثة و توفر المقاهي والإنترنت التي تلبي حاجات الطلاب، وجود وتنوع المطاعم التي تخدم الطالب وتوفر عليه الوقت، زيادة على وجود رغبات فردية للسكن فيها يصعب قياسها.

و دخل أخيرا متغير مرود حيث فسر مع المتغيرات السابقة (0.63 %) من التباين في المتغير التابع. ويرجع ذلك إلى قربها من الجامعة، حيث لا يحتاج الطلاب إلى وسيلة نقل من والى الجامعة، توفر السكنات المؤثثة التي يرغب الطلاب السكن فيها، بالإضافة إلى توفر المحلات التجارية فيها خاصة السكنات القريبة من البوابة الشمالية.

نستطيع القول في ضوء هذه النتائج أن مواقع البوابة الشمالية ومؤتة والبوابة الجنوبية والمرج ومرود هي أكثر المناطق المرغوبة للسكن، بينما نجد أن مواقع المزار الجنوبي ومدين والعدنانية هي أقل المناطق المرغوبة، ونجدها قد خرجت من معادلة الانحدار التدريجي المتسلسل.

أما منطقة المزار الجنوبي فتعود أسباب انخفاض الأجور فيها إلى بعدها عن الجامعة، وصعوبة مواصلاتها، وعدم توفر السكنات المؤثثة لذلك تقل الأجور فيها. أما منطقة العدنانية فتعود أسباب انخفاض الأجور فيها إلى: عدم توافر الخدمات، عدم توفر وسائل نقل مباشرة من العدنانية إلى الجامعة حيث يضطر الطلاب إلى الانتظار مدة من الوقت للركوب في وسائل نقل الكرك والمرج للذهاب إلى الجامعة والرجوع منها إضافة إلى بعدها عن الجامعة. أما بالنسبة لمنطقة مدين فتعود أسباب انخفاض الأجور فيها إلى: قلة الخدمات المتوفرة فيها، وعدم توفر وسائل نقل مباشرة من وإلى الجامعة. لذلك تكون أجور السكن فيها منخفضة حيث لا تتوفر فيها المساكن المؤثثة إضافة إلى أن أغلب المساكن فيها قديمة البناء.

ولقد قامت الباحثة بإجراء تحليل الانحدار التدريجي المتسلسل (Stipwise) للمتغيرات المستقلة لمعرفة أهمية كل متغير في التأثير على المتغير التابع فكانت النتائج كما هي موضحة في الجدول(17):

جدول رقم (17)

نتائج الانحدار التدريجي المتسلسل للمتغيرات المستقلة

المتغير المستقل	R^2
مؤثث	0.864
تدفئة مركزية	0.892
حارس	0.909
عاملة النظافة	0.918
عدد الحمامات	0.924
المساحة	0.927
عمر البناء	0.929

نلاحظ من جدول رقم (17) الانحدار التدريجي المتسلسل للمتغيرات المستقلة، أن السكن المؤثث يأتي في المرتبة الأولى وفسر ما مقداره (0.86%) من التباين في المتغير التابع. وهذا راجع إلى أن السكن المؤثث مهم بالنسبة لاختيار الطالب لسكنه حيث يوفر عليه ما يحتاجه.

ودخل في المرتبة الثانية متغير وجود تدفئة مركزية حيث فسرت مع توفر الأثاث ما مجموعه(0.894) من التباين في المتغير التابع وهذا راجع أيضا إلى أهمية وجود التدفئة المركزية في السكن عند اختيار الطلبة لمكان السكن.

ودخل ثالثا متغير وجود حارس حيث فسر مع المتغيرين السابقين (0.909) من التباين في المتغير التابع، وهذا راجع إلى أهمية وجود حارس في السكن حيث يشعر الطلبة بالأمن والطمأنينة.

ودخل رابعا متغير عاملة النظافة حيث يفسر مع المتغيرات الثلاثة السابقة (0.918) من التباين في المتغير التابع ويرجع ذلك إلى أهمية وجود عاملة النظافة في السكن.

ودخل خامسا متغير عدد الحمامات حيث فسر مع المتغيرات السابقة (0.924) حيث أن وجود أكثر من حمام مفضل لدى الساكن، ودخل سادسا متغير المساحة حيث فسر مع المتغيرات السابقة (0.927) من التباين في المتغير التابع، ودخل سابعا متغير عمر البناء حيث فسر مع المتغيرات السابقة (0.929) من التباين في المتغير التابع، أي أن تناقص عمر البناء له دور في الأجرة الشهرية.

الفصل الخامس

الخاتمة والتوصيات

1.5 الخاتمة :

كان محور هذه الدراسة أجور المساكن في منطقة جامعة مؤتة وأنماط توزيعها الجغرافي والعوامل المؤثرة في تباينها. تمثلت مشكلة الدراسة في وجود مناطق مرغوبة للسكن قرب جامعة مؤتة ومناطق أخرى غير مرغوبة، وهذا التباين في أنماط الطلب خلق تباينا في أنماط العرض وأثر في تباين الأجور.

وقد هدفت هذه الدراسة إلى : معرفة المناطق الجغرافية التي شهدت توسعا أكثر من غيرها في مجال الاستخدام السكني، ومعرفة أنماط اختلاف أجور السكن بين البلدات المحيطة بجامعة مؤتة (البوابة الشمالية، البوابة الجنوبية، مؤتة، المزار الجنوبي، مرود ومدين، العدنانية، المرج)، ومعرفة العوامل التي تؤثر إيجاباً أو سلباً في التوزيع الجغرافي لأجور السكن في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة، ومعرفة الخصائص الهيكلية والموقعية للمساكن التي تؤجر في المنطقة المحيطة بجامعة مؤتة.

ومن أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة :

1. أن هناك تأثير لوجود جامعة مؤتة في منطقة الدراسة حيث زاد عدد السكان عما هو في السابق، كذلك زادت أعداد رخص البناء والمهن التجارية في منطقة الدراسة وذلك لتلبية حاجات وطلبات الساكنين.
2. أن متوسط الأجرة الشهرية للمتر المربع الواحد كانت مرتفعة في المناطق التالية : البوابة الشمالية، البوابة الجنوبية، مؤتة، مرود، المرج، ومنخفضة في المزار الجنوبي، مدين، العدنانية.
3. أما المتغيرات التي تؤثر إيجاباً في أجور السكن (السكن المؤثث، التدفئة المركزية، عاملة النظافة، وجود حارس، عدد الحمامات، المحلات التجارية) أما بالنسبة إلى المتغيرات التي تؤثر سلباً (المساحة، المسافة، عدد الأشخاص، عمر البناء، الموقع الجغرافي).

4. وبالنسبة إلى الخصائص الهيكلية في منطقة الدراسة كان لها تأثير واضح في الأجرة الشهرية حيث بلغ متوسط مساحة سكن العائلات 180 م، أما مساحة سكن الطلبة فتتراوح من 10 م للغرفة المفردة و 12 م للغرفة الثنائية و 16 م للغرفة الثلاثية و 20 م للغرفة الرباعية، أما بالنسبة إلى نسبة المساكن المؤثثة والمزودة بتدفئة مركزية والواقعة على شارع رئيسي فكانت على التوالي (33 % و 31 % و50 %)، أما متوسط عدد الحمامات يساوي 1.9

5. فسرت المتغيرات المستقلة ما نسبته 0.929 في تباين المتغير المعتمد. كانت المتغيرات المهمة هي : (السكن المؤثث، التدفئة المركزية، وجود حارس، عدد الحمامات، عاملة النظافة، المساحة، عمر البناء) بينما لم تكن متغيرات (المسافة، الموقع الجغرافي، الوقوع على شارع رئيسي) مهمة في تأثيرها على أجور المساكن. هذه المتغيرات المستخدمة في الدراسة كان بعضها ذات طابع جغرافي (خصائص الجوار) مثل الموقع الجغرافي والمسافة والبعد عن الشوارع الرئيسية. بينما تركزت المتغيرات الأخرى في الخصائص الهيكلية.

ويستطيع المشاهد من الملاحظات الميدانية أن يلمس الاثر الكبير لجامعة مؤتة في ارتفاع الأجرة الشهرية في المناطق المحيطة بها حيث كان لبناء الجامعة أثر كبير في ارتفاع أسعار الأراضي في المناطق المحيطة بها نظرا لتزايد الطلب عليها رغبة من السكان في التقرب المكاني من الجامعة، من اجل بناء المساكن والاستفادة من خلال تأجيرها. كذلك كان لوجود الجامعة أثر هام في تحسين المستوى المعيشي لكثير من العائلات في المنطقة كما كان لها أثر في انتعاش المناطق المحيطة بها اقتصاديا وعمرانيا حيث زادت أعداد رخص البناء عما كانت في السابق، إضافة إلى زيادة في أعداد رخص المهن التجارية، وهذا كله كان سببه الزيادة السكانية في منطقة الدراسة حيث تزايدت أعداد هذه الرخص لتلبية حاجات الساكنين من الطلبة وغيرهم هذه الملاحظات تحتاج لدراسة دقيقة لاختبارها.

2.5 التوصيات :

بناء على النتائج التي أفرزتها هذه الدراسة إضافة إلى المشاهدات الميدانية تقترح الباحثة مايلي :

1. تحديد الموقع المناسب عند إقامة مشروع سكني بحيث يكون قريبا من الجامعة ما أمكن.
2. زيادة أعداد المساكن المؤثثة، والمزودة بتدفئة مركزية، والمتوفر فيها عاملة النظافة وحارس، وذلك لأنها الأكثر تفضيلا بين الطلبة والأجور فيها مرتفعة
3. أن إنشاء الجامعات في المناطق النائية يؤدي إلى انتعاش تلك المناطق اقتصاديا وتوسعها عمرانيا وتحسين المستوى المعيشي لسكانها.
4. أن توفير وسيلة نقل جيدة وسريعة بين مناطق السكن المختلفة إلى الجامعة يقلل من الفروق المكانية لأسعار تأجير تلك المساكن.
5. كذلك فان توفير المحلات التجارية في مناطق السكن لتلبية حاجات الساكنين يقلل أيضا من الفروق المكانية لاسعار تأجير تلك المساكن.
6. توفير أجهزة حاسوب في السكنات وذلك لأغراض البحث العلمي وطباعة الأبحاث تُعَدُّ من المميزات التي تزيد في أجرة السكن.
7. بناء المساكن التي تكون بعيدة عن مصدر الإزعاج والضوضاء، وذلك لتوفير أجواء مناسبة للدراسة.
8. العمل على تشجيع المزيد من الوحدات السكنية الحديثة، حيث أثبتت النتائج الإحصائية للدراسة أن هناك علاقة طردية بين حداثة البناء والأجرة الشهرية، كلما كان البيت حديثا زادت الأجرة الشهرية.
9. العمل على توفير وإدامة المرافق العامة مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي والهاتف، وخاصة في الأماكن التي لا توجد فيها هذه الخدمات.
10. توسعة الشوارع المؤدية إلى الجامعة والقريبة منها يفيد في معالجة مشكلة الازدحام المروري وينطبق بشكل خاص على البوابتين الشمالية والجنوبية.

11. توفير المساكن المؤثثة والمتوفر فيها كافة الخدمات للطلبة الذكور حيث لوحظ أن معظم مالكي السكنات يرغبون بتأجيرها للطالبات دون الذكور.

12. تطوير الدراسة الحالية لاختبار فرضيات أخرى لها علاقة بأجور المساكن فمـن الممكن أخذ عامل سلوك الأفراد ورغباتهم وميولهم في اختيار منطقة سكنية دون الأخرى.

المراجع

أ - المراجع العربية :

أبو صبحه، كايد،(1984)، الأنماط المكانية لقيم الأراضي في عمان واثر بعض هذه العوامل في هذه القيم، **مجلة دراسات**، مجلد 11، العدد 5، الجامعة الأردنية، عمان.

أبو زهرة، محمد، (1998) بعض قضايا المنهج في الجغرافيا، **المجلة الجغرافية العربية** (تصدر عن الجمعية الجغرافية المصرية) العدد 32، ص67- ص 116.

احمد، عبد العزيز، (1993)، التفضيل بين الدار والجوار، **دراسات العلوم الإنسانية**، المجلد 20، العدد 4 الجامعة الأردنية، عمان.ص7 – ص38.

احمد، عبد العزيز،(1989) تلوث الهواء وأسعار المنازل في مدينة جدة، دراسة تحليلية اقتصادية، **مجلة العلوم الاجتماعية**،المجلد 17،العدد3، ص75- ص101.

أفندي،احمد، (1991) المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية المحددة لملكيةالمساكن في الأردن، **مجلة العمل**،العدد 53-54، المجلد 14.ص78 -ص85.

بحيري، صلاح الدين،(1991) **جغرافية الأردن**،مكتبة الجامع الحسيني، عمان، ص 74.

جار الله، احمد (1995) تحليل كمي للعوامل المؤثرة في توزيع المساكن غيرالمأهولة في مدبنة الدمام. **مجلة العلوم الاجتماعية**، مجلد 23، العدد 3.

الخطيب فوزي والبديري صباح (1994)، التمويل السكني والعوامل المؤثرة عليه في الأردن، **دراسات العلوم الإنسانية**، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن، مجلد 21، العدد6.

الزاملي،احمد، (1997) استخدامات الأرض في مدينة الهفوف في المملكة العربية السعودية، **مجلة الجغرافية العربية**،العدد 29، ص123-ص164.

شامية عبد الله و كعيبة محمد (1996).، النمو السكاني وأثره على سوق الوحدات السكنية في الاقتصاد الليبي. **مجلة البحوث الاقتصادية**، المجلد السابع، العدد 1-2.

شحاده، نعمان، (1990)، مناخ الاردن، دار النشر، عمان، ص199.

كسا سبة، صالح، (2004)، اثر جامعة مؤتة في تنمية المجتمع المحلي، **مجلة مؤتة للبحوث والدراسات**، المجلد19، العدد 3.ص91 –ص125.

محبوب،عادل،(1988) حول استخدام طريقة الانحدار التدريجي مع دراسة تطبيقية على الطلب على دور السكن.**مجلة الإدارة والاقتصاد**، العدد الثامن، السنة السابعة.

معتوق،محمد (1985)أثر الجوانب النوعية للسكن والجوار تقدير مرونة الدخل بالنسبة للطلب على استئجار المساكن في جدة في المملكة العربية السعودية **مجلة العلوم الاجتماعية**، المجلد 23، العدد 3،. جامعة الكويت.

المنيس وليد،(1985) الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة في الطلب علىالسكن بالكويت. **مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية**، المجلد 42 ،السنة 11.

جامعة مؤتة،(2003)، **مسيرة دائمة في خدمة الإنسان وبناء الوطن** مديرية العلاقات العامة، جامعة مؤتة – الأردن.

ب – المراجع الأجنبية :

Alonso,W.1960. A Theory of Urban Land Market **Papers and of the Regional Science Association** No 6 , pp : 149- 185.

Alonso,W.1964. **Location and Land Use :Toward a Theory of Land Market.**:Harvard University Press Cambridige

Alonso,W.1964.The Form of cities in Developing Countries **Papers and Proceedings of the Regional Science Association**,No13.pp: 165 - 171.

Al Muarifi, A.1990. **Users satisfaction :A Case Study of ARAMCO Housing Delivery System.**Unpublished Master Thesis, Deparme of Urban and Regional Planning , King Faisal University, Dammam.

Butty, M.1973. A probability Model of the Housing Market Based on Quasiclassical Considerations, **Socio-Economic Planning Science** ,7,593-598.

Boune , L.S. 1979. Housing Supply and Housing Market Behavior Residential Dvelopment. in Herbert D.T. and R.J.Johnston (eds. **Spatial Process and Form.**Wiley.London.

Berry,B.1977.**The Open Housing Question**, Ballinger , Cambridge, Mass.

Boddy, L.1976.The Structure of Mortgage Finance: Building. Societies and the British Social Formation. **Transaction Institute of British Geographers.NSI**.pp : 58-71.

Clark ,D.1982. **Urban Geography : Introductory Guide.** ,MD:The John Hopkins university press Baltimore.

Gandil, M. 1987. **The Determination of Housing Price Structure in Jeddah,Saudi Arabia,**Unpublished Doctoral Dessertation, pp. 173-177.

Garner,B.J.1969, Models of Urban Geography and Settlement Location in R.J.Haggett Chorley and. (eds.) ,**Socioeconomic Model in Geography, London ,Methuen** ,pp.14-19.

HaigR.M.1926.Toward an Understanding of the Metropolis, **Quarterly, Jounal of Economics**, 40: 179-208.

Harmon O.R.1988,The Income Elastictiy of Demand for Single- Family Owner-occuplied Housing ;An Empirical Reconciliation, **Journal of Urban Economics** 24;173-185.

Hured,R.M.1930. **Principles of City Land values**: The Record and Guide New York.

Ihlanfeldt,k.R.1981, An Empirical Investigation of Alternative Approaches to Estimating the Equilibrium Demand for Housing ,**Journal of Urban Economics** 9;97-105 .

Kain, J. and Quingley. J. 1970.Measuring the Value of Housing Quality,**Journal of the American Statistical Association**.Vol.65, No.330,pp.532-548.

Kaiser, E. and.Weiss, S. 1971, Planning Policy and the Residential Development Process,and M. Hurst. 'The Structure of Movement and Household Travel Behavior In, **Internal Structure of the City** , pp.188 and 248.

Marshal,A.1930 **Principles of Economics**.London : Mcmillan.

Mashoka, Z. 1989. **Determinants of Residential Land Values in Amman Jordan (1967-1987)** Unpublished ph.D. Dessertation University of Kentuky,USA.

Muth, R. F. 1985. Models of Land - Use , Housing , and Rent : An Evaluation, **Journal of Regional Science**,25: 593-606.

Muoghalu,N.1984.Subjective Indices of Housing Satisfaction as Social Indicators for-Planning Public Housing in Nigeria,**Social Indicators Research**.Vol.15,pp.145-164.

Palm. R. 1979. Finanical and Estate in the Housing Market : a Study of Rent House Price Change in the San Francisco Bay Area,. in D.T Herbert and R.J. Johnston (eds.) **Geography and the Urban Enviroment** , Vol. 2 , London : Wily, pp. 83-123.

Richardson, H.W.1978 .**Urban Economics.** : Dryden Press Hinsdale ,IL.

Robson .B. 1975. **Urban Social Areas**, Oxford University press. Oxford p:17

Rent,S.1978. Low Income Housing Factors Residential. Satisfaction **Environment and Behavior**.Vol.10, N o.4.pp. 459-488.

Westren , J. 1797 , **The Cultural and Dimensions to Housing Environmental**, London, the Macmillan Press l td, pp.54.

Wilkinson, R. 1973. House Prices and the Measurement of Externalities, **The Economic Journal**,Vol.83, No.329, pp. 72- 86.

الملحق(أ)

استبانة

أجور المساكن في منطقة جامعة مؤتة :

أنماط توزيعها الجغرافي والعوامل المؤثرة في تباينها

أجور المساكن في منطقة جامعة مؤتة :
أنماط توزيعها الجغرافي والعوامل المؤثرة في تباينها

منطقة السكن :

البوابة الشمالية ☐	البوابة الجنوبية ☐
مرود ☐	مؤتة ☐
مدين ☐	المزار الجنوبي ☐
العدنانية ☐	المرج ☐

القاطنون : طلبة ☐ غير طلبة ☐.

1. اسم السكن ---------------------------.
2. موقع السكن ---------------------------.
3. البعد عن بوابة الجامعة ( ).
4. أجرة الغرفة ------------------------ دينار شهري.
5. مساحة الغرفة ----------------------متر مربع.
6. عدد الأشخاص في الغرفة ---------------.
7. أجرة الشقة ---------------------- - -- دينار شهري.
8. مساحة الشقة ------------------- متر مربع.

9. عمر البناء بالسنوات-------------------.

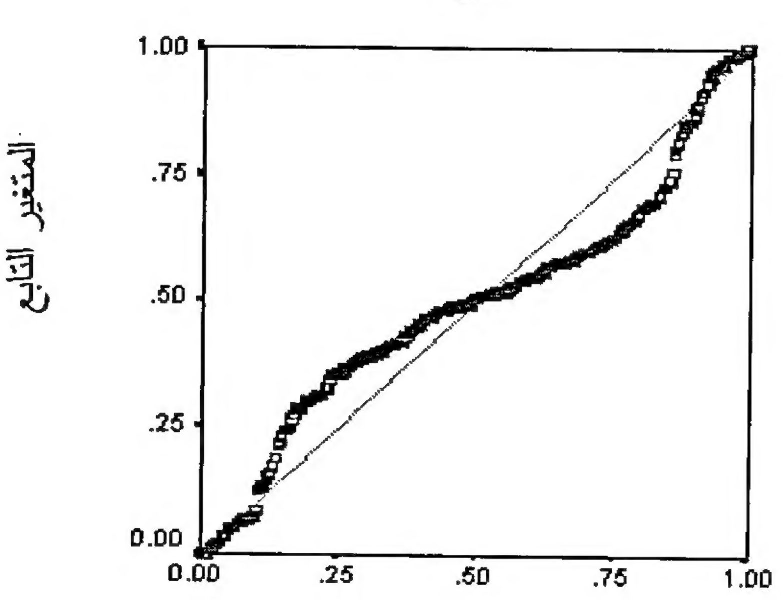
10.عدد الحمامات 1، 2، 3.

المرافق والخدمات	نعم	لا
هل يقع السكن على شارع رئيسي؟		
هل سكنك مؤثث ؟		
هل توجد عاملة نظافة ؟		
هل سكنك مزود بتدفئة مركزية ؟		
هل يتوفر لسكنك حارس ؟		
هل توجد محلات تجارية بالقرب من السكن ؟		

الملحق (ب)

خط الانحدار بين المتغيرات المستقلة والمتغير التابع

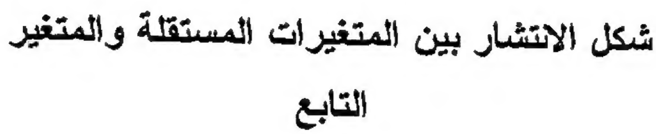
خط الانحدار بين المتغيرات المستقلة والمتغير التابع

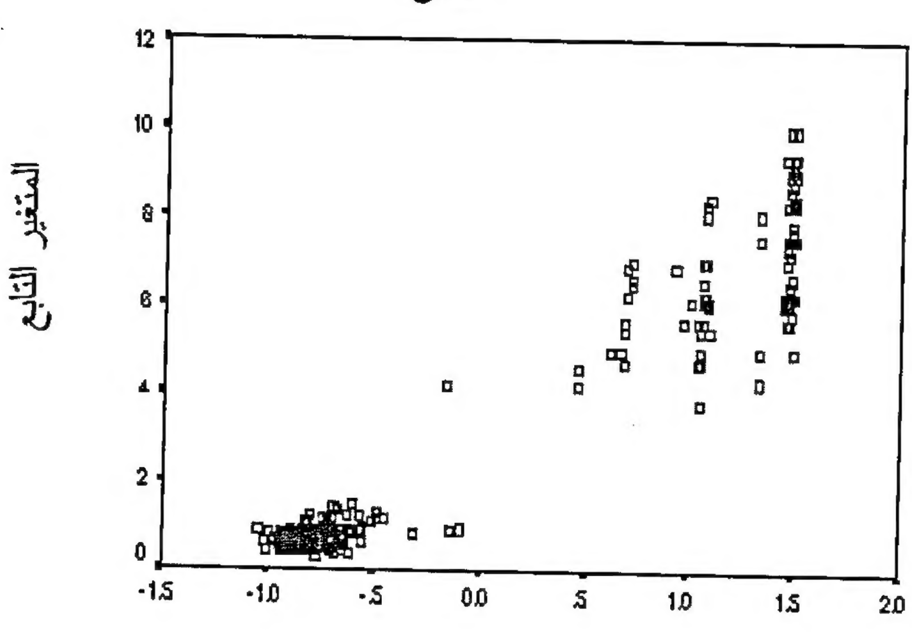


المتغيرات المستقلة

الملحق (ج)

شكل الانتشار بين المتغيرات المستقلة والمتغير التابع


شكل الانتشار بين المتغيرات المستقلة والمتغير
التابع


المتغير التابع
12
10
8
6
4
2
0
-1.5
-1.0
-.5
0.0
.5
1.0
1.5
2.0
المتغيرات المستقلة